

Escrituración Supeditada A Resultado De Una Partición

JURISPRUDENCIA

Escrituración supeditada a resultado de una partición

En el

marco de dos acciones acumuladas referidas a un mismo inmueble que formaba parte de un acervo sucesorio y del que eran condóminos madre e hija, se rechazan los recursos extraordinarios interpuestos contra la sentencia que había hecho lugar a la acción por escrituración en la medida en que, como resultado de la partición, la titularidad del inmueble quedara en cabeza de la hija. Tuvo en cuenta que el actor del juicio de escrituración se había presentado en el sucesorio, solicitando -por vía subrogatoria- la partición judicial de los bienes y la inclusión en la hijuela respectiva del inmueble motivo de su reclamo escriturario. En la ciudad de La Plata, a veinte de abril de dos mil dieciséis, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Hitters, Kogan, Genoud, Pettigiani, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en las causas acumuladas C. 118.896, "Badillo, José María contra Zubiri Verna, Mariana Susana. Escrituración" (causa 23.885) y "Verna Bourdette de Zubiri, Blanca Susana contra Badillo, José María. Reivindicación" (causa 40.799).

ANTECEDENTES La Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Azul confirmó el pronunciamiento único dictado en la etapa liminar (fs. 302/316). En forma conjunta, la señorita Mariana Susana Zubiri Verna y su madre, Blanca Susana Verna Bourdette de Zubiri, interpusieron sendos recursos extraordinarios de inaplicabilidad de ley en ambas causas (fs. 324/339 y 491/506, respectivamente). En atención a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994 -texto según ley 27.077-), esta Corte confirió traslado a las partes a fin de que efectuasen las manifestaciones que estimaran pertinentes (fs. 362). Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente

CUESTIÓN ¿Son fundados los recursos extraordinarios de inaplicabilidad de ley? **VOTACIÓN** A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Hitters dijo: I. En los presentes autos acumulados se ventilan dos acciones: una de escrituración y otra reivindicatoria, ambas referidas al mismo inmueble. En el marco de la primera, el señor José María Badillo demandó a la señorita Mariana Susana Zubiri Verna por escrituración de una fracción de campo de aproximadamente 51 hectáreas, designada catastralmente como Circ. ?; Parc. ?; Matrícula ? del Partido de Tandil. Basó el actor su legitimación en el rol de comprador -por boleto suscripto el 14 de octubre de 1996- y su convenio ampliatorio otorgado el 15 de septiembre de 1997 (v. copias certificadas obrantes a fs. 11/13). En otro proceso, la señora Blanca Susana Verna Bourdette de Zubiri -madre de la referida accionada por escrituración- demandó al señor Badillo por reivindicación del mismo inmueble. A su turno, el sentenciante de primer grado puso de relieve que, si bien el predio objeto de ambas disputas había sido denunciado como componente del acervo sucesorio en los autos "Zubiri, Hipólito José Luis y Zubiri, Hipólito. Sucesiones" (exp. 39.288), lo cierto era que aún no se había llevado a cabo la respectiva partición hereditaria, permaneciendo -en consecuencia- abierta la posibilidad de que la titularidad exclusiva del bien en disputa viniese a recaer en una u otra de las herederas (la señorita Zubiri Verna o su madre). En base a ello y a los contrapuntos establecidos en la fase inicial, hizo lugar a la acción por escrituración en la medida en que, como resultado de la partición, la titularidad del inmueble quedara en cabeza de la accionada Zubiri Verna, circunstancia a verificarse en la etapa de ejecución de sentencia. En caso contrario, el respectivo derecho habría de resolverse en el deber de satisfacer los daños y perjuicios al comprador. Supeditó -asimismo- la suerte de la demanda reivindicatoria a las resultas del referido trámite particionario (fs. 257 y vta. del principal y 427 y vta. de la acumulada). II. Apelada la decisión por las mencionadas madre e hija, y conforme se adelantara, la Cámara de Apelación departamental la confirmó (fs. 302/316 y 470/483). Hago ahora un breve alto para aclarar que de aquí en más, y por razón de economía expositiva, solo serán referenciadas las fojas correspondientes a la causa principal, debiéndose interpretar, salvo aclaración, que tales referencias remiten también a las correlativas fojas de la acumulada. a. Para así decidir y, en lo concerniente, rechazó de inicio el ataque a la congruencia del fallo (fs. 307/309 vta.). Al respecto, y luego de realizar una breve referencia a los conceptos doctrinarios y jurisprudenciales clásicos en relación al instituto (fs. 307 y vta.), puso de relieve la existencia de otros criterios doctrinarios y jurisprudenciales enfocados, diversamente, en la necesidad o conveniencia de flexibilizar -o morigerar- el respectivo principio (fs. 308). Por este sendero, subrayó la opinión contraria al interés de las apelantes, quienes habían esgrimido la extralimitación del decisorio. En tal sentido, destacó que en la oportunidad en que la Sala anuló el primer fallo dictado en la reivindicación (fs. 401/407) y ordenó la acumulación de ambas causas, había quedado claramente expuesta la motivación, esto es, evitar el dictado de sentencias eventualmente contradictorias, en el particular escenario litigioso estructurado en las presentes, que describió del siguiente modo: "... quien demanda por escrituración lo hace fundado en su boleto de compraventa e intenta que ello suceda respecto de su vendedora que resulta ser condómina del bien mencionado recibido por herencia en un 50%. Y

a su turno quien reivindica (la misma fracción) lo hace del comprador por boleto de compraventa mencionado. Esta última resulta ser la madre de aquella y es condómina en un 50% del bien por haberlo heredado de su hijo prefallecido... (fs. 308 vta.)". Señaló -asimismo- que a fs. 18 vta. de su escrito de demanda, Badillo había introducido la temática al alegar que en carácter de acreedor de la señorita Zubiri Verna y, con fundamento en los arts. 1196, 3452, 3465 y concordantes del Código Civil, oportunamente se había presentado en el mencionado sucesorio, solicitando -por vía subrogatoria- la partición judicial de los bienes y la inclusión en la hijuela respectiva del inmueble motivo de su reclamo escriturario (fs. 309). Apreció que no había existido -en el caso- un exceso de límites de la competencia puesto que no se había resuelto sobre cómo debía llevarse a cabo tal partición. No existiendo demasia decisoria, no correspondía tampoco considerar -por ende- infracción a la garantía del debido proceso (fs. 309 vta.). Puso finalmente de resalto la directiva emanada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en el sentido de que "... Tampoco cabe privar a los interesados de la administración de justicia, de resultados útiles, eficaces, los que por cierto no se han de lograr si se hacen prevalecer los medios (los trámites) sobre los fines (sustancia), toda vez que las formas a las que deben ajustarse los litigios han de ser sopesadas en relación al fin último a que éstos se enderezan, que no es otro que contribuir a la efectiva realización del derecho (Fallos: 308:552, consid. 2º, citado por Morello, 'El Proceso Justo', pág. 75)..." (309 vta.). b. En otro orden de cosas, desestimó la nulidad del boleto de compraventa invocada en función de los arts. 1329, 1330 y 1331 del Código Civil (fs. 309 vta./312). Al respecto, remarcó el carácter relativo de la nulidad de la venta de cosa total o parcialmente ajena, así como su condicionalidad, en la medida en que el negocio queda sujeto a la ratificación del titular del dominio o, en su caso, a la adquisición por parte de la vendedora (art. 1330, Código Civil), quien de tal modo podría satisfacer la prestación a su cargo, generándose así su responsabilidad, en la medida en que asume los riesgos que dicha operación implica, esto es, los derivados de la remoción de los obstáculos que pudieran oponerse a la efectiva disposición del dominio que, a su vez, debe transmitir al adquirente (fs. 309 vta./310 vta.). Acotó luego, que en el sub examine nos encontrábamos ante un supuesto de venta de una cosa parcialmente ajena (art. 1331, C.C.), siendo aplicables los principios de los arts. 1329 y 1330 de igual ordenamiento (fs. 310 cit.). Indicó también que el actor en el juicio de escrituración no contaba con acción contra los terceros para obtener la entrega de la cosa y/o la escrituración y/o la inscripción registral, por lo que el negocio resultaba inoponible a la condómina que no lo había suscripto (fs. 311). Seguidamente, destacó que la sentencia de origen había hecho lugar a la respectiva demanda, atendiendo a la posibilidad de que la vendedora asumiera en sí la titularidad exclusiva del bien como producto de la partición judicial y si ello no fuese posible, se transformaría dicha sentencia de cumplimiento imposible en el resarcimiento de reparar daños y perjuicios (art. 511, C.P.C.C.; fs. 311). Aplicando estos conceptos a la realidad del expediente, dedujo que "... en la sentencia de escrituración no se condena a Blanca Susana Verna Bourdette de [Z]ubiri puesto que al no haberse obligado en el Boleto de Compraventa se la obligaría a realizar una prestación que la misma no debe. Pero al subordinar la escrituración al resultado de la partición judicial del bien heredado y que éste quede de titularidad de [Mariana] Susana Zubiri Verna se producirían la remoción de los obstáculos que lo impiden, es decir, confirmaría la venta del inmueble (titular único) de cosa propia, se cumpliría el contrato (Boleto de Compraventa) suscripto entre las partes que fuera reconocido sin cuestionamientos, dando lugar al cumplimiento de la obligación asumida por la vendedora. Lo que se encuentra previsto por el art. 1330 C.C. Obviamente si por el contrario ello no sucediera, y tal como lo tiene previsto la propia sentencia, ésta se convertiría en el deber de satisfacer daños y perjuicios..." (fs. 311 vta.). En igual contexto, y con cita de autorizada doctrina de autores, descalificó de plano la regla de que "las cosas ajenas no pueden venderse" sentada por el art. 1329 del Código Civil, poniendo asimismo de relieve la inequívoca consagración normativa de la regla contraria ("las cosas ajenas pueden venderse"), recogida en los arts. 1008 y 1132 del -por entonces- Proyecto de Código Civil y Comercial (fs. 311 vta./312). c. Desechó, por último, que la sujeción de la suerte de ambos pleitos al ulterior resultado de la partición hereditaria fuese equivocada desde el vértice del derecho sustancial (arts. 505, 542, 628, 629, 1187, 1129, 1131, 2676, 2506, 2507, 2510 y concs. del Código Civil; fs. 312/315). En este plano de análisis, ponderó distintos efectos vinculantes de los contratos -tanto preliminares como finales-, destacando especialmente que estos últimos podían ser a su vez clasificados como inmediatos o diferidos en función del momento de iniciación y en instantáneos o continuados, según la duración de su producción (fs. 312 vta.). Trayendo a ruedo, asimismo, la posibilidad de oponer a terceros la realidad del negocio -como hecho, como dato fáctico-, la circunstancia de que en autos no se había demandado la nulidad de la venta y los principios de buena fe y conservación de los contratos, consideró ajustada a derecho la "subordinada" estimación de la demanda entablada por escrituración. A renglón seguido, hizo mérito de diversos factores por los que consideró igualmente posible que dicho resultado particionario, operando en sentido contrario, viniera eventualmente a viabilizar la vía incoada por la reivindicante (fs. 313 y vta.). Puso de resalto que las soluciones alternativas anteriormente consideradas dependían, entonces, tal como lo resolviera el judicante anterior, de la partición judicial de los bienes (conf. art. 3503, C.C.; fs. 314 y vta.). Enfatizó finalmente que el a quo no introdujo una condición propiamente dicha a las cuestiones sometidas a su juzgamiento, sino que entendió que debía atenderse a lo decidido en otro marco procesal (fs. 315). En

este aspecto, adunó que "... Este tema procesal no es suficientemente captado por el C.P.C.C., ya que éste sólo prevé la posibilidad de acumular procesos conexos para el dictado de una sentencia única (arts. 188 y sigs C.P.C.C.), mas no la posibilidad de diferir la resolución de una cuestión hasta tanto se encuentre resuelta otra lógicamente previa o anterior. Sin embargo la doctrina y jurisprudencia han señalado que esa omisión no resulta óbice para que se advierta esta relación, ya que lo contrario atentaría contra la más elemental lógica jurídica (Alvarado Velloso, Adolfo Introducción al estudio del Derecho Procesal 2da. parte, pág. 254). Es más, sin perjuicio de la laguna normativa antes señalada, ciertos autores han abordado esta temática a la luz del art. 188 y sigtes. del C.P.C.C., denominándolo 'acumulación impropia' (Falcón, Enrique M. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado, concordado y comentado, T. II pág. 227, esta Sala [...], todo lo que corresponde receptor en los presentes..." (fs. 315). III. Contra este último pronunciamiento se alzan la señorita Mariana Susana Zubiri Verna -a través de sus apoderados- y la señora Blanca Susana Verna Bourdette de Zubiri, por derecho propio, mediante sendos recursos extraordinarios de inaplicabilidad de ley, interpuestos uno en cada una de las causas acumuladas (fs. 324/339 y 491/506). IV. Cabe a esta altura realizar alguna precisión liminar. Sabido es que la legitimatio ad causam implica la posibilidad de ser parte en un proceso concreto, aptitud que viene determinada por la posición respecto de la pretensión procesal, de tal modo que sólo las personas que se encuentran en cierta relación con la acción pueden ser partes en el pleito en que ésta se deduce (conf. doct. B. 61.742, sent. del 18-VI-2008). Desde la perspectiva otorgada por tales directrices, es del caso observar que la señorita Mariana Susana Zubiri Verna -demandada en el juicio de escrituración- no ha sido parte -ni tercero- en el proceso reivindicatorio impulsado por su madre, Blanca Susana Verna Bourdette de Zubiri. Correlativamente, esta última tampoco lo ha sido respecto del primero, desde que si bien fue en principio convocada -por su hija- al juicio de escrituración en los términos del art. 94 del ritual (fs. 44), ordenándose la respectiva citación (fs. 46), es lo cierto que tal exhortación fue dejada luego sin efecto, disponiéndose la prosecución de las actuaciones con las partes actora y demandada originarias (fs. 73). Ante tal cuadro de situación, no resulta ocioso agregar aquí que la acumulación de procesos ordenada en las actuaciones -por los motivos ut supra reseñados- en modo alguno altera o modifica esos concretos roles procesales asumidos por las nombradas, cada una en su respectivo expediente. A tenor de lo expuesto, ya se vislumbra nítida la idea que pretendo explicitar, en el sentido de que quien no reviste la calidad de parte o tercero carece -por regla- de aptitud sustancial para peticionar en el marco de una concreta contienda judicial. Aplicando estos conceptos a la situación de marras, es claro que la señorita Zubiri no se encontraba legitimada para recurrir ante esta instancia en el marco del proceso reivindicatorio, así como que la señora Verna Bourdette de Zubiri tampoco lo estaba en orden al juicio de escrituración, no siendo óbice de tal conclusión -cuadra remarcarlo- el carácter único del pronunciamiento impugnado. Lo expuesto me conduce a considerar que el abordaje de los recursos que portan las piezas en tratamiento, pese a la unidad de redacción que exhiben, deberán entenderse como circunscriptos a los agravios que pueden ostentar cada uno de los recurrentes en forma separada, con lo que la decisión que recaiga quedará ceñida así al interés que -correlativamente- asiste a cada una de las impugnantes (arg. arts. 238, 279 y concs. del C.P.C.C.). V. Tal como se lo anticipara, cabe entonces aquí abordar el análisis de procedencia correspondiente a los remedios extraordinarios atendiendo al interés de la señorita Zubiri Verna en el juicio de escrituración (fs. 324/339) y de su madre, Blanca Susana Verna Bourdette de Zubiri, en el de reivindicación (fs. 491/506). Esta labor de ponderación sustantiva habrá de llevarse a cabo en forma conjunta, a tenor de la identidad de contenido que presentan ambas piezas impugnativas. Sin embargo, y justamente por esa idéntica textualidad de los escritos recursivos, cabe una última precisión. En efecto, la igualdad "a la letra" de las impugnaciones no parece ajustarse a una adecuada técnica, en la medida en que no presentan las mismas una clara delimitación y direccionamiento de los diversos contenidos impugnativos. Esta indistinta expresión de argumentos -en ambas causas, por las recurrentes- no parece reparar debidamente en la existencia de dos litis autónomas e independientes, dualidad que en modo alguno desaparece o se desdibuja -valga aquí la reiteración- por la unicidad del acto jurisdiccional que en definitiva resolvió las contiendas. Con todo, siendo que los escritos se interpretan por su contenido y no por la presencia o ausencia de fórmulas sacramentales (conf. Ac. 37.466, sent. del 28-VI-1988; C. 116.924, sent. del 7-VIII-2013), y dadas las particulares circunstancias del caso, estimo que esta relevada deficiencia postulatória no impide a esta Corte acometer la consideración de los respectivos agravios. VI. Dicho lo anterior, adelanto aquí que los recursos no han de prosperar. En síntesis, las atacantes se quejan por el rechazo de su impugnación a la congruencia del fallo, a la nulidad u oponibilidad del boleto y a la procedencia sustancial de la solución. Acompañan los respectivos argumentos con la denuncia de vulneración de los arts. 384, 188, 34 inc. 4, 164, 266, 272, 330, 354 y concs. del Código Procesal Civil y Comercial; 17, 18 y 19 de la Constitución nacional; 505 inc. 3, 542, 628, 629, 1187, 1329, 1330, 1331, 2676, 2506, 2507, 2510 y concs. del Código Civil. Alegan -asimismo- absurdo en la labor axiológica del sentenciante y hacen reserva del caso federal (fs. 324/339 y 491/506). 1) La argumentación tendiente a acreditar la supuesta violación del principio de congruencia por extralimitación del fallo -decisión ultra petita- (fs. 330 vta./332 vta.) luce insuficiente, en la medida en que deja sin réplica expresas motivaciones del juzgador (conf. doct. art. 279, C.P.C.C.). En efecto, para rechazar el planteo oportunamente esgrimido en similares términos por las apelantes -aquí

recurrentes-, el tribunal a quo no solo ponderó los extremos que se mencionan en los escritos impugnativos bajo examen (acumulación de procesos, requerimiento de partición judicial del señor Badillo por vía subrogatoria, suerte de ambos procesos supeditada a la resolución sobre la partición, indeterminación del modo en que dicha partición habría de realizarse e inexistencia de infracción al debido proceso por carencia de demasía decisoria) sino que también trajo al ruedo, con particular detalle, jurisprudencia y doctrina en abono de la necesidad o conveniencia de morigerar o flexibilizar el principio de congruencia, criterio que estimó aplicable al sub iudice, dadas las especiales circunstancias del caso (fs. 307 vta./308 vta.). Apuntaló -a su vez- esta tesitura con expresa referencia a la jurisprudencia de la Corte nacional, relativa a la prevalencia de la sustancia por sobre las formas (Fallos: 308:552, consid. 2º, citado por Morello, "El Proceso Justo", pág. 75). De su lado, las recurrentes edifican su crítica en base a la premisa de que en su escrito de inicio, Badillo no requirió que el progreso de su pretensión escrituraria quedara, en su caso, subordinado al resultado de la partición hereditaria. Desde tal atalaya, hacen un recorrido crítico por los tópicos tratados por la alzada, omitiendo, tal como se lo adelantara, toda referencia a la matriz interpretativa que incardinó el derrotero seguido por el sentenciante. En otras palabras, nada dicen las recurrentes en relación a la apuntada conveniencia o necesidad de flexibilizar -en el sub lite- el mentado principio, más allá del eventual acierto o error de los restantes motivos expuestos por el a quo.

Reiteradamente ha dicho esta Corte que es insuficiente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que parcializa la crítica del fallo y deja incólume un fundamento esencial que por sí solo resulta bastante para mantenerlo (conf. Ac. 72.773, sent. del 17-V-2000; Ac. 82.119, sent. del 23-IV-2003; Ac. 84.265, sent. del 31-III-2004; Ac. 90.416, sent. del 2-XI-2005; Ac. 87.495, sent. del 3-V-2006; C. 117.158, sent. del 2-VII-2014; entre otras), tal es lo que aquí acontece y sella el rechazo de este tramo del embate.

2) Tampoco es de recibo la argumentación que motiva la denuncia de menoscabo de los arts. 505, 542, 628, 629, 1187, 1129, 1130, 1131, 2676, 2506, 2507, 2510 y concordantes del Código Civil por resultar improcedente el "diferimiento" de la decisión (fs. 332 vta./335). a. En primer lugar, y a diferencia de lo que se postula (fs. 333), estimo que la Cámara no ha ignorado las diferencias existentes entre los derechos reales y los creditorios. Los extremos que se indican como demostrativos de la imposibilidad de escriturar (fs. 333 cit.) carecen de eficacia, desde que la eventual circunstancia de que el fundo objeto de disputa constituyese el único bien del haber sucesorio, en modo alguno implica que la partición no pueda llevarse a cabo, desde que no existe en el ordenamiento aplicable norma alguna que así lo establezca. A ello se agrega que siendo la división de la herencia el principio rector en la materia (art. 3452 y concs. del Código Civil), tampoco ha sido alegada ni debatida eventualidad alguna que justifique, por caso, las causales legales de excepción a esa regla (v.gr. arts. 51 a 56 de la ley 14.394; 3573 bis, Código Civil). Por otro lado, la expresa oposición de la reivindicante a desprenderse de su porción indivisa, tampoco sella la inexorable imposibilidad de llevar a cabo el trámite particionario, máxime que el acreedor interesado, conforme pusiera de resalto la Cámara, solicitó -en el sucesorio- la partición judicial de los bienes por vía subrogatoria, en los términos de los arts. 1196, 3452 y 3465 del Código Civil (fs. 309 y 383/392 vta. del sucesorio que corre por cuerda). Por lo demás, la tesis del recurrente vinculada a la imposibilidad de escriturar que alega, se asienta sobre una premisa o circunstancia fáctica que no se condice con lo concluido al respecto en la instancia de grado liminar. Así, la afirmación del quejoso en relación a que el acervo hereditario está compuesto únicamente por el bien en disputa, contradice lo ponderado por el juez de origen (fs. 252 vta.), donde al reseñar lo obrado en el sucesorio, detalla el cuerpo general de bienes, "donde se denuncian las fracciones de campo de los causantes, entre ellas, la que resulta objeto de estos autos" (énfasis agregado; en igual sentido, ver fs. 286 -contestación de la expresión de agravios-). Al propio tiempo, luce también a contramano de lo expresado por una de las aquí recurrentes, en cuanto en aquel proceso habría manifestado que "comenzarán las acciones conducentes a la partición, requiriendo un plazo de 30 días para intentar una solución entre co-herederas" (fs. 253).

Debo señalar, a esta altura, que en el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primera instancia, no hubo de parte de la aquí quejosa planteo concreto en relación a tal determinación efectuada por el juez de origen, sino -y tan sólo- la dogmática afirmación que acabo de referir, en el sentido de que el acervo hereditario está integrado solamente por el bien en litigio. Mas si así no fuera interpretada tal aseveración -vale decir, si hubiéramos de calificarla con el alcance de un verdadero alzamiento contra lo estimado en aquella instancia- es lo cierto que la Cámara no abordó siquiera tangencialmente (mucho menos por desplazamiento) la aludida cuestión. En tales condiciones, y siendo que -siempre en la tesis del recurrente- aquella premisa es piedra angular de la imposibilidad de cumplimiento que alega, debió haber cuestionado dicha omisión por la vía del recurso extraordinario de nulidad, alternativa esta que no fue intentada en la especie. Corolario de lo expuesto es que no cabe compartir la idea traída por las quejosas en el sentido de que el único camino para el sentenciante consistía en reconocer la imposibilidad de cumplimiento in natura de la obligación de la vendedora y disponer -sin más- su conversión en la de reparar daños y perjuicios al comprador (fs. 333 vta.).

b. No asiste razón tampoco a las recurrentes en cuanto aducen que la promoción del juicio reivindicatorio, la no suscripción del boleto -por la aquí reivindicante-, su negativa a ratificarlo y a transmitir su porción a la restante heredera, constituyen óbices insalvables para la posibilidad jurídica de que la vendedora pudiese, eventualmente, adquirir la cosa ajena para honrar su obligación

de escriturar (fs. 333 vta./334 vta.). Ello así en tanto si bien tales extremos señalados denotan -prima facie- la inequívoca intención de la condómina de no facilitar el desenlace favorable a la formalización del negocio, no menos cierto es que no alcanzan los mismos, por sí solos, para clausurar por completo la posibilidad de verificación de la aludida hipótesis que pondría a Mariana Zubiri Verna en posición de cumplir con su pendiente obligación de hacer, particularmente en base a la apuntada intervención subrogatoria de Badillo en el juicio sucesorio (conf. arts. 1196, 3452 y 3465 cits.). Ahonda la insuficiencia de la protesta el hecho de que las recurrentes guardan absoluto silencio respecto del argumento tenido en cuenta por la Cámara para avalar la tesis de que la subordinación dispuesta por el juez liminar no habría introducido una condición propiamente dicha sino que había dispuesto atenerse a lo resuelto en otro marco procesal, hipótesis que si bien no se encontraba expresamente prevista en el ordenamiento adjetivo, contaba -sin embargo- con el auspicio de jurisprudencia y autorizada doctrina de autores, todo lo cual cabía receptor en el subexamine (v. fs. 315). Pues bien, sabido es que quien afirma que la sentencia viola determinados preceptos legales, no hace otra cosa que anticipar una premisa cuya inmediata demostración debe hacer en el mismo escrito, no resultando suficiente a ese efecto la exposición de una mera discrepancia con el criterio del juzgador (conf. Ac. 39.782, sent. del 29-XI-1988 en "Acuerdos y Sentencias", 1988-X-413; Ac. 48.047, sent. del 15-IX-1992 en "Acuerdos y sentencias", 1992-III-404; Ac. 80.262, sent. del 17-X-2001); tal es lo que, en resumidas cuentas, aquí se verifica y determina el rechazo de este segmento de la protesta. 3) Por último, no mejor suerte han de correr las disquisiciones concernientes a la nulidad o inoponibilidad del boleto que acompañan a la denuncia de quebrantamiento de los arts. 384 del Código Procesal Civil y Comercial y 1329, 1330 y 1331 del Código Civil (fs. 335/338 vta.). En primer lugar, cabe poner de resalto la inoficiosidad de las aclaraciones efectuadas, con apoyo en el precedente, de este Tribunal, causa C. 94.315, sent. del 18-VI-2008, en el sentido de que la reivindicante no fue parte sustancial en el proceso de conocimiento ya que no suscribió el boleto de compraventa por lo que no podría ser condenada a hacer efectiva una prestación que no debe (fs. 335 vta.), desde que no solo resultan coincidentes con lo expresado por el a quo (v. fs. 311) sino que ninguna relación tienen con los motivos de validez del negocio expuestos en el fallo. La interpretación que seguidamente se expresa en relación al juego de los arts. 1329, 1330 y 1331 del Código Civil, resulta -asimismo- coincidente con la explicitada por la Cámara, en tanto se reconoce la validez, anulabilidad o relativa nulidad de las ventas celebradas en tales supuestos así como su inoponibilidad en relación al dueño o condómino que no hubiesen participado de la negociación (fs. 336 y vta.). Finalmente, los motivos que se enumeran en razón de considerar "justa, muy justa" a esa solución normativa (fs. 336 vta./338 vta.), carecen también de eficacia en la medida en que ninguna relación con la pregonada nulidad tienen algunos de tales motivos, a la vez que otros tienden -aquí también inoficiosamente- a tratar de justificar aquello que la Cámara tuvo por cierto, esto es: que nos encontramos ante un caso de compraventa de cosa parcialmente ajena, en todo caso vinculada por una nulidad relativa, eventualmente confirmable. Ello es lo que se desprende de los extremos puntualizados por las quejas, a saber: que la actora reivindicante jamás consintió la venta realizada por su hija, que nunca estuvo dispuesta a vender ni a entregar la posesión del inmueble, que Badillo habría ingresado al mismo por la fuerza y que no ignoraba que el campo no era propiedad exclusiva de la vendedora (fs. cit.). En tales condiciones, es evidente que la queja se ve reducida a una simple expresión de disconformidad con lo resuelto, insuficiente -por cierto- para rebatir lo decidido. Esta Corte tiene dicho que para que el escrito con el que se interpone y funda el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley abastezca las exigencias del art. 279 del Código adjetivo, es imprescindible que el apelante critique idóneamente las motivaciones esenciales que contiene el fallo objetado, lo que no se satisface si -como en el caso- limita su embate a manifestar su discrepancia con lo resuelto en la instancia anterior (conf. doct. C. 87.014, sent. del 2-V-2007; C. 97.121, sent. del 29-IV-2009; C. 102.205, sent. del 30-IX-2009; C. 116.881, sent. del 7-VIII-2013). VII. Por lo expuesto, no habiéndose configurado las infracciones normativas o el absurdo denunciados (art. 279, C.P.C.C.), corresponde rechazar los remedios extraordinarios bajo examen. Con costas, en cada caso, a la recurrente respectivamente vencida (arts. 68 y 289, Cód. cit.). Voto por la negativa. Los señores jueces doctores Kogan, Genoud y Pettigiani, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Hitters, votaron también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se rechazan los recursos extraordinarios interpuestos. Con costas de esta instancia, en cada caso, a la recurrente respectivamente vencida (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Los depósitos previos de \$ 21.100 y \$ 56.597,50 -efectuados a fs. 487 y 529 de la causa 56.743- quedan perdidos (art. 294, C.P.C.C.), debiendo el tribunal dar cumplimiento a lo dispuesto por los arts. 6 y 7 de la resolución 425/2002 (texto resol. 870/2002). Notifíquese y devuélvase.

024502E