

Juicio De Escrituración Características Integración De La Litis Fundamentos Facultades Del Juez

JURISPRUDENCIA

Juicio de escrituración. Características. Integración de la litis.

Fundamentos. Facultades del juez Se declara de oficio la nulidad de la sentencia que rechazó la demanda de escrituración; ello debido a que la litis debería haber sido integrada de oficio por la sentenciante y no rechazar la demanda por falta de integración de la litis.

En la ciudad de Reconquista, a los 15 días de Febrero de 2018, se reúnen los Jueces de esta Cámara, Dres. Aldo Pedro Casella, María Eugenia Chaperó y Santiago Andrés Dalla Fontana, para resolver los recursos interpuestos por la parte actora contra la resolución dictada por la Señora Jueza de Primera Instancia Civil, Comercial y Laboral de Distrito n° 17 de la localidad de Villa Ocampo, provincia de Santa Fe, en los autos: "Bernis Trinidad, Mirna Cristina c/ La Forestal Argentina S.A. y otros s/ Juicio ordinario de escrituración", Expte. N° 220, año 2015. Acto seguido el Tribunal establece el orden de votación conforme con el estudio de autos: Dalla Fontana, Chaperó y Casella y se plantean las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es nula la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Es justa la sentencia apelada? TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión el Dr. Dalla Fontana dijo: Habiendo sido interpuestos en tiempo y forma los recursos de nulidad y apelación, al momento de expresar agravios la actora no sostiene la impugnación en grado de nulidad. Dicha circunstancia no exime al Tribunal de analizar la existencia de vicios nulificantes que puedan ser declarados de oficio. En tal faena comenzaré por considerar que la sentencia de Primera Instancia (fs. 93/95) rechazó la demanda iniciada por Mirna Cristina Bernis Trinidad contra La Forestal S.A., Tokengate S.C.A. y Daniel Oscar Jaime Portella a los fines de escriturar un inmueble adquirido por boleto de compraventa el 27/12/1990, situado en la localidad de Villa Guillermina. La a quo fundamentó su decisión manifestando que la accionante debió traer a la causa a todos los que integraron la cadena de enajenantes para demostrar los actos celebrados y a los fines de resguardar su defensa. Como en el caso de marras no se demandó ni citó a Ignacio Antonio Torterola, entendió que la demanda no podía prosperar.

La titularidad registral del inmueble en cuestión pertenece a La Forestal Argentina S.A., la que -a través de su mandataria Tokengate Argentina S.C.A.- lo vendió mediante boleto de compraventa el 11/05/1982 a Ignacio Antonio Torterola. Este último, el 16/06/1987, cedió todos los derechos y obligaciones a Daniel Oscar Jaime Portella. Y finalmente, éste firmó un nuevo boleto el 27/12/1990 con la actual actora.

A poco que me avoco a examinar las constancias de la causa, advierto un vicio grave de procedimiento que amerita su nulificación de oficio (en este sentido: C.C.C. y Lab. Rqta., 09/11/11. "Vázquez, Oscar c/ Flores Hugo y/o La Granja". T.9, F.272, N° 442). La obligación de escriturar es una obligación de hacer, indivisible, y en doctrina se la denominó "impropia" o "imperfecta" porque exige demandar a todos los obligados para que opere el cumplimiento. Desde el punto de vista procesal se configura un litisconsorcio necesario ya que, a los fines de obtener una sentencia de posible cumplimiento, es necesario contar con la presencia de todos los interesados. De esta manera se protege el derecho de defensa en juicio de todos quienes deben integrar la litis, logrando que la sentencia les sea oponible y ejecutable. Es aquí donde advierto el vicio que da lugar a la nulidad, debido a que la litis debería haber sido integrada de oficio por la sentenciante. Prestigiosa doctrina se ha expresado al respecto: "(...) el juez debe citar oficiosamente a las personas que faltan para integrarlo, durante la primera instancia" (DEVIS ECHANDÍA, H. "Teoría General del Proceso". Tomo II. Pág. 376. Editorial Universidad. Buenos Aires, 1985). En similar sentido cierta jurisprudencia: "El juez de oficio o a solicitud de cualquiera de las partes ordenará la concurrencia al proceso de todos aquellos que están legitimados para demandar o ser demandados en forma conjunta y excluyente, pero nunca separadamente" (SCBA, Ac 77960, 14/06/2006, citado en "Catalini, Raúl Humberto c/ Llenas, Delia María y otros s/ Escrituración", Cám. Segunda de Apelación Civ. y Com., sala II de La Plata, 02/07/2015. Rubinzal Online. RC J 4628/15).

El proceder aquí reseñado ha violado la garantía de defensa en juicio del Sr. Ignacio Antonio Torterola, la que requiere que no se prive a nadie de la adecuada y oportuna tutela de los derechos que pudieran asistirle. Particularmente su cesión no fue reconocida, es una simple fotocopia, y no se lo citó a los fines de permitirle su reconocimiento o de oponer defensa alguna en caso de que exista algún cumplimiento pendiente de la misma. La exigencia de su citación se justifica aún más si consideramos que para poder escriturar debe demostrarse el encadenamiento perfecto desde el titular registral hasta el último adquirente por boleto, y en el caso de marras hubo una cesión entre Torterola y Portella la cual no sabemos si fue o no notificada al deudor cedido, como exigía en su momento el antiguo art. 1459 del C.C. para permitir el traspaso del crédito por cesión. Muy claramente lo expresó el Dr. Bueres en un voto al tratar la transmisión de un automotor: "(...) el subadquirente del automotor debe traer a juicio a todos los que integraban o integraron la cadena de enajenantes, para demostrar la eficacia de los actos por ellos celebrados, y así discutir si el titular registral debe o no otorgar la transferencia; de lo contrario, el contrato por el cual el actor adquiere el vehículo es res inter alios acta respecto del titular del dominio, a quien no cabe condenar

para transmitirlo? (CNCiv., sala D, 15-4-97, ?Sánchez Vito, Mario c/ Berzel de Vinograd, Silvia M. y otro?. J.A. 1997-IV.88, voto del Dr. Bueres. Citado en ?Boleto de compraventa', Revista de Derecho Privado y Comunitario. 2000-3. Pág. 218. Editorial Rubinzal Culzoni. Santa Fe, 2001). Lo referido me permite concluir que -de ser compartido mi voto- se deberá declarar la nulidad de todo lo actuado desde la contestación de la demanda en adelante, es decir a partir de fs. 45. ?(...) corresponde anular lo actuado si no se ha dado intervención a las partes legítimas? (C. Civ. Com. Ros. Sala 1°, 09/04/1985. ?L.R. c/ J. Botas s/ Cobro de medianería'. Zeus 38/R-55); ?La integración de la litis puede ordenarse oficiosamente en cualquier tiempo del proceso, incluso en la Alzada. En tal caso, el órgano jurisdiccional debe declarar la nulidad del procedimiento incluyendo obviamente la sentencia de primer grado, a fin de retrotraer el proceso a la etapa anterior a la apertura a prueba (C. Civ. Com. Sala 1°, Azul, Bs.As., 26/06/2012. ?Bonetto, José Esteban c/ De Arzave, Marta Aída s/ Cumplimiento de contrato'. Rubinzal Online, RC J 6142/12)?. Para finalizar, y conforme lo dispone el art 362, 2° párrafo, CPCCSF, cuando la nulidad proviene del vicio en el procedimiento, corresponde ordenar el reenvío al Juzgado de origen a los fines de que luego remita los autos al subrogante legal para que tramite la causa y dicte nueva resolución. A la misma cuestión, la Dra. Chaperó vota en igual sentido y el Dr. Casella luego de analizar la cuestión se abstiene de emitir opinión conforme lo dispuesto por el art. 26 de la LOPJ. A la segunda cuestión, el Dr. Dalla Fontana dijo: en mérito a la respuesta dada a la primera cuestión, deviene inoficioso el tratamiento de la segunda. A la presente cuestión, la Dra. Chaperó vota en igual sentido y el Dr. Casella luego de analizar la cuestión se abstiene de emitir opinión conforme lo dispuesto por el art. 26 de la LOPJ. A la tercera cuestión, el Dr. Dalla Fontana dijo: atento al resultado precedente, corresponde adoptar la siguiente resolución: 1) Declarar de oficio la nulidad de lo actuado a partir de fs. 45 en adelante, incluida la sentencia; 2) Disponer que el a-quo remita la causa al subrogante legal a fin de que la tramite y oportunamente dicte la resolución que corresponda (art. 362, 2° párrafo, CPCCSF); 3) Imponer las costas de lo actuado en ambas instancias por su orden; 4) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su actuación en la Alzada en el 50% de los que correspondan por regulación firme a su actuación en la instancia de grado. A la misma cuestión, la Dra. Chaperó vota en igual sentido, mientras que el Dr. Casella luego de analizar la cuestión se abstiene de emitir opinión conforme lo dispuesto por el art. 26 de la LOPJ. Por ello, la CÁMARA DE APELACIÓN EN LO CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL DE LA CUARTA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL RESUELVE: 1) Declarar de oficio la nulidad de lo actuado a partir de fs. 45 en adelante, incluida la sentencia; 2) Disponer que el a-quo remita la causa al subrogante legal a fin de que la tramite y oportunamente dicte la resolución que corresponda (art. 362, 2° párrafo, CPCCSF); 3) Imponer las costas de lo actuado en ambas instancias por su orden; 4) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su actuación en la Alzada en el 50% de los que correspondan por regulación firme a su actuación en la instancia de grado. Regístrese, notifíquese y bajen. DALLA FONTANA Juez de Cámara CHAPERÓ Juez de Cámara CASELLA Juez de Cámara Abstención ALLOA CASALE Secretaria de Cámara Nota: (*) Sumarios elaborados por Juris online 028817E