

## Accion De Escrituracion Prescripcion

JURISPRUDENCIA

Acción de escrituración. Prescripción

Se confirma la

sentencia que admitió la demanda interpuesta y declaró prescripta la acción de escrituración sobre cierto lote de terreno. En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 16 días del mes de mayo del año dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?Atu SCA y otro c/ F., A.J. s/ prescripción liberatoria?, respecto de la sentencia de fs. 222/227 el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿SE AJUSTA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: señores jueces de cámara doctores: SEBASTIÁN PICASSO - RICARDO LI ROSI - HUGO MOLTENI A LA CUESTIÓN PROPUESTA, EL DR. SEBASTIÁN PICASSO DIJO: I. La sentencia de fs. 222/227 admitió la demanda interpuesta por ATU S.C.A. y La Susana S.C.A. contra A.J.F., y en consecuencia declaró prescripta la acción de escrituración en cabeza de esta última sobre el lote de terreno ubicado en el partido de Exaltación de la Cruz, provincia de Buenos Aires, identificado como: Circunscripción ..., Sección ..., Lote ..., Manzana ..., de Molino Blanco, matrícula .... Asimismo, ordenó la eliminación de la anotación en los términos de la ley 14.005 del boleto de compraventa en el respectivo Registro de la Propiedad Inmueble. Por último, impuso las costas a la demandada. El pronunciamiento fue apelado por la demandada, quien se queja a fs. 236//240, presentación que fue contestada por la contraria a fs. 243/248. II. Desde ya adelante que los argumentos que vierte la recurrente contra la decisión de grado distan de contener una crítica concreta y razonada de los fundamentos de la sentencia de primera instancia. Como es sabido, el artículo 265 del Código Procesal exige que la expresión de agravios contenga una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. De esta manera el contenido de la impugnación se relaciona con la carga que incumbe al apelante de motivar y fundar su queja como acto posterior a la concesión del recurso, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se ha incurrido, o las causas por las cuales el pronunciamiento se considera injusto o contrario a derecho (Gozáini, Osvaldo A., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, La Ley, Buenos Aires, 2006, t. II, p. 101/102; Kielmanovich, Jorge L., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2003, t. I, p. 426). El Sr. juez de grado admitió la acción interpuesta por las demandantes con fundamento en que la acción de la cual gozaba la compradora demandada para solicitar la escrituración del inmueble -de acuerdo a la cláusula cuarta del boleto de compraventa- había prescripto, en razón de haber transcurrido holgadamente el plazo de 10 años dispuesto en el art. 4.023 del Código Civil. No se encuentra en discusión que la Sra. F. pagó en su totalidad el saldo del precio al 19/1/1984, y tampoco es motivo de controversia que no hubo entrega de la posesión. En sus escuetos agravios, la demandada se queja de que el anterior magistrado omitió analizar las cláusulas del boleto, y especialmente la cuarta. Sin embargo, no rebate el argumento principal por el cual se rechazó la demanda, sustentado en que la actora pudo reclamar la escrituración a partir del momento en que abonó el 25% del precio acordado. En este punto, la demandada, si bien menciona la referida cláusula cuarta, sólo se remite a su primera parte -la cual dispone que la vendedora se reserva el derecho a pedir la escrituración a partir de los 60 días de la suscripción del boleto- pero omite considerar la última parte de esa estipulación, en la que se otorga esta facultad a la vendedora a partir del pago del porcentaje ya aludido. En este sentido, poco importa si el escribano, designado por la vendedora, tenía que notificar el día y hora en que se realizaría la escritura -tal como lo prevé la referida cláusula-, pues, como recién lo señalé, también la compradora tenía la facultad de pedir la escrituración. En efecto, la cláusula supra mencionada dice: ?Sin perjuicio de la facultad que se confiere en esta cláusula a la vendedora para requerir la escrituración del bien vendido, igual posibilidad tendrá el comprador una vez que haya abonado el 25% del precio? (fs. 30/31). Por lo demás, la misma disposición se encuentra contenida en el art. 7 de la ley 14.005: ?El comprador podrá reclamar la escrituración después de haber satisfecho el veinticinco por ciento del precio, siendo esa facultad irrenunciable y nula toda cláusula en contrario, pudiendo el vendedor exigir garantía hipotecaria por el saldo de precio?. Asimismo, se agravia la actora de que el anterior magistrado no haya tenido en cuenta la nota realizada por el Diario Zonal de la Mañana, de Campana. Ahora bien, debo señalar que esa documental no fue reconocida por la actora, y no se produjo la prueba informativa tendiente a acreditar su autenticidad. Sin perjuicio de lo recién expuesto, es prístino que la supuesta inhabilitación del barrio donde se encuentra el lote en cuestión -en atención a la falta de servicios esenciales-, o la imposibilidad para construir ante una eventual negativa de la municipalidad en aprobar los planos, no eran obstáculos para que la demandada ejerciese la acción de cumplimiento de contrato, y reclamase la escrituración y/o la ejecución de otras obligaciones accesorias emergentes del acuerdo (o bien, directamente, optase por su resolución). Es importante recordar que en estos casos no es cuestión de buena o mala fe de parte del

deudor, dado que tanto en uno como en otro supuesto opera igualmente la prescripción. Eso resulta del art. 4017 del Código Civil, ya que la prescripción liberatoria no exige justo título ni buena fe (Mosset Iturraspe, Jorge - Novellino, Norberto J., La obligación de escriturar, La Rocca, Buenos Aires, 1994, p. 156). La quejosa también alega que la vendedora le habría impedido la posesión y el uso y goce de su propiedad, pero no acreditó este extremo, ni tampoco probó la autenticidad de la audiencia celebrada ante el Juzgado Contencioso Administrativo del Departamento Judicial de Zárate- Campana. Por lo demás, ante la supuesta negativa de la actora a cumplir con sus obligaciones, la demandada contaba -como ya se dijo- con la posibilidad de iniciar las acciones pertinentes, que sin embargo no ejerció durante más de 10 años. Por último, debo señalar que la anotación preventiva del boleto de compraventa dispuesta en el art. 4 de la ley 14.005 fue prevista para dar preferencia para la escrituración al comprador por sobre cualquier acreedor, y para que los embargos e inhibiciones contra el vendedor, posteriores a la fecha de otorgamiento del instrumento preanotado, solo se hagan efectivos sobre las cuotas impagas (art. 6). Ahora bien, en la medida en que, por efecto de la prescripción operada, la demandada carece de acción para escriturar, la anotación del boleto que contiene la ley 14.005 no tiene razón de ser, por lo que resulta lógico que -como se dispuso en la instancia de grado- se ordene la cancelación de la anotación respectiva. Por consiguiente, propongo que se declare desierto el recurso en estudio (arts. 265 y 266 del Código Procesal), lo que conduce a la confirmación de la sentencia apelada. III. En atención a la manera en la que propongo resolver los agravios, juzgo que las costas de alzada deberían imponerse a la demandada, quien resultaría sustancialmente vencida (art. 68 del Código Procesal). IV. Por todo ello, para el caso de que mi voto fuere compartido, propongo declarar desierto el recurso de la demandada y confirmar la sentencia en todo lo que decide y fue objeto de apelación y agravios, con costas de alzada a cargo de la demandada. Finalmente, postulo diferir la regulación de los honorarios profesionales para una vez que hayan sido fijados los correspondientes a la primera instancia. Los Dres. Ricardo Li Rosi y Hugo Molteni votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Sebastián Picasso. Con lo que terminó el acto. Es copia fiel de su original que obra a fs. del Libro de Acuerdos de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, mayo 16 de 2019. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se resuelve confirmar la sentencia en todo lo que decide y fue objeto de apelación y agravios, con costas de alzada a cargo de la demandada. Difiérese la regulación de los honorarios profesionales para una vez que hayan sido fijados los correspondientes a la primera instancia. Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase.

SEBASTIÁN PICASSO RICARDO LI ROSI HUGO MOLTENI

040132E