

Escrituración Prescripción Liberatoria Computo Del Plazo

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Prescripción liberatoria. Cómputo del plazo Se

Se revoca el fallo que admitió la excepción de prescripción liberatoria y rechazó la demanda de daños deducida por la frustración del boleto de compraventa de dos lotes, al haberse tornado imposible la escrituración cuando el vendedor los transfirió a un tercero, pues no estaba expedita la facultad de demandarlo ante los organismos jurisdiccionales del Estado. En la ciudad de Corrientes, a los cinco días del mes de agosto de dos mil diecinueve, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Guillermo Horacio Semhan, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Luis Eduardo Rey Vázquez, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° C03 - 40704/5, caratulado: "VALLEJOS, ROBERTO HERMENEGILDO C/ JOSE GERVASIO ITURRIAGA Y/O SUS SUCESORES S/ DAÑOS Y PERJUICIOS". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- A fs. 526/530 vta. la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad (Sala IV) hizo lugar al recurso de apelación deducido y, en su mérito, admitió la excepción de prescripción liberatoria y rechazó la demanda. Disconforme la actora, dedujo el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que nos ocupa (fs. 564/570), denunciando absurdo y errónea aplicación de la ley. II.- La demanda fue promovida por el Sr. Vallejos que reclama la indemnización de los daños y perjuicios que le provocó la frustración del boleto de compraventa de dos lotes ubicados en Laguna Brava suscripto el 11/06/1980 con el demandado Sr. Iturriaga, al haberse tornado imposible la escrituración cuando el vendedor los transfirió a un tercero. En oportunidad de contestar el traslado Iturriaga reconoció la existencia del contrato, la firma y la recepción de una carta documento del 11/05/2005 que lo intimaba a la escrituración pero opuso excepción de prescripción liberatoria de todas las acciones derivadas del boleto (desde abril/1991 a mayo/2005), a la vez que negó que el actor hubiera tomado posesión de los bienes y así interrumpido su curso. La sentencia de primera instancia rechazó la defensa de prescripción por considerar no cumplido el plazo que calculó desde la fecha en que se consumó el daño cuya reparación se reclama (18/04/2000 cuando se transfirieron los lotes al tercero), a la vez que admitió el resarcimiento que fijó en la suma de \$38.120, en concepto de daño compensatorio y consecuencias mediatas, más intereses. III.- La Cámara, por su parte, para admitir la apelación del demandado dejó a salvo que la cuestión debía ser resuelta bajo la órbita del Código Civil, que distinguía entre los ámbitos de responsabilidad contractual y extracontractual. (hoy unificados). Luego, señaló que constituían hechos fuera de discusión: la existencia y validez del boleto celebrado en junio de 1980, la suscripción de una nota en abril de 1991 por la cual el Sr. Iturriaga reconocía el contrato y señalaba dificultades para escriturar, la transferencia del dominio de los lotes prometidos en venta al actor a un tercero en abril de 2000 y la posterior recepción de carta documento de mayo de 2005 por la cual el actor intimó la escrituración a su favor. También respecto de las pautas para determinar el plazo de prescripción de las acciones derivadas del boleto existe coincidencia en que la nota referida tuvo los efectos de renuncia a la prescripción que ya se había cumplido en 1990, razón por la cual quedó fuera de la litis el lapso transcurrido entre 1980 y abril de 1991. Afirmó que la cuestión a dilucidar era desde cuando se debía iniciar el cómputo del plazo de prescripción y lo ubicó en el momento en que la obligación es exigible. En autos, luego de firmado el contrato y abonado el precio en 1980 ya estuvo expedita la acción de escriturar, pero que -al haberse renunciado a ella- nació un nuevo plazo para el acreedor que contó con otros 10 años desde abril de 1991. Que la transferencia del inmueble a un tercero mientras transcurría dicho plazo tornó imposible la escrituración a favor del actor, pero que -no obstante- no constituye un acto interruptivo o suspensivo de la prescripción porque no es un acto que emane del acreedor y revele su interés en exigir el crédito y por lo tanto irrelevante a dichos efectos. Resaltó que lo determinante es la desidia del acreedor que deja transcurrir el plazo legal produciendo la extinción de la acción y la pérdida del derecho a recurrir a la jurisdicción a reclamar lo convenido. Ingresando al análisis de la cuestión de si fue o no interrumpido el plazo de prescripción por la posesión del bien señaló que se trataba de un hecho controvertido, ya que mientras que el actor alegó haber ocupado el inmueble, cercado y desmalezado, el demandado negó que aquél la hubiera ejercido, al no haber abonado impuestos ni efectuado ningún acto posesorio. Que era carga procesal de quien alegó la existencia de la causal de interrupción probarla y no lo ha hecho, no obstante que hubiera podido al tratarse de hechos vinculados con la detención material que dijo ejercer, como tampoco explicó cómo la habría perdido a manos de un tercero. IV.- El recurrente denuncia violación de la ley por transgresión a la presunción establecida en el art. 2471 del CC y el art. 377 del CPCC al invertir la carga de la prueba en su

contra, ya que, a su entender, es el demandado quien debió probar que el actor no poseía el inmueble a efectos de poder considerar prescripta la acción e incluso, en caso de dudas, atender que su parte cuenta con un título anterior. Asimismo tacha de absurda la decisión a la luz de lo prescripto por el art. 2355 CC in fine en tanto al existir un boleto de compraventa se lo debería considerar poseedor legítimo, sumado a la exigencia contenida en el art. 1198 del CC que exige una interpretación y ejecución de los contratos que esté de acuerdo al principio de buena fe y el reconocimiento que ha sido efectuado 14 años después de la venta. Sostiene que debe diferenciarse el cómputo del plazo de prescripción de la acción para escriturar del que corresponde al reclamo de daños y perjuicios, ya que si bien ambos son decenales el segundo debería computarse, a su criterio, desde que se produce el hecho generador del daño (en el caso la transferencia de mala fe a un tercero), que es cuando la obligación de escriturar se torna en la de indemnizar por haberse vuelto de imposible cumplimiento. Asimismo invoca el criterio restrictivo con que debe ser aplicado el instituto de la prescripción y el deber de la jurisdicción de no convalidar conductas disvaliosas de las partes. V.- La vía de gravamen se dedujo dentro del plazo, con satisfacción tanto de las cargas técnicas de fundamentación cuanto de la económica del depósito, e impugna una sentencia que es definitiva pues la pretensión del actor de este proceso de pleno conocimiento ha sido rechazada en términos que determinan- al haberse hecho lugar a la defensa perentoria de prescripción- que el justiciable no dispondrá en el futuro de otra oportunidad procesal para hacer valer sus derechos. Por otra parte, plantea un agravio que el código adjetivo prevé como motivo de habilitación del remedio casatorio (CPC; art. 278, inc. 2). En consecuencia, el recurso extraordinario deducido resulta admisible, por lo que paso a juzgar acerca de su mérito o demérito. VI.- Si bien es cierto que el recurso extraordinario no tiene por objeto revisar en una suerte de tercera instancia las decisiones de los jueces de la causa en el ejercicio de facultades propias, como es la calificación de un acto jurídico, no lo es menos que nuestro ordenamiento procesal lo habilita si la sentencia impugnada padece de error in iudicando o del grave vicio del absurdo en la apreciación de las cuestiones de hecho y prueba (art. 278, CPCyC). Situación que acaece en el caso, al ser advertible que para decidir como lo ha hecho el tribunal a quo se limitó a dar fundamentación aparente a sus conclusiones. Paso a explicar porqué VII.- En primer término, estimo necesario dejar sentadas las premisas básicas sobre las cuales ha sido asumida la decisión impugnada y que refiere a los hechos reconocidos y/o no controvertidos, a saber: -Vallejos e Iturriaga (hoy fallecido) celebraron un boleto de compraventa respecto de dos lotes ubicados en un terreno de mayor extensión, que fueron abonados en su totalidad, encontrándose pendiente la escrituración de los mismos en favor del primero. -Iturriaga reconoció su obligación al letrado que asistía al actor e invocó inconvenientes técnicos, comprometiéndose a notificar ni bien los resuelva (nota de abril/1991). No obstante ello, los vendió a un tercero a quien le otorgó la escritura pública en abril/2000. VIII.- Luego, abocándome al análisis del pronunciamiento a la luz del planteo que nos ocupa, tenemos que -sin dudas- el cómputo del plazo de prescripción debe iniciarse a partir de que la obligación es exigible (art. 2554 CC), "siempre que no se haya señalado plazo para el cumplimiento de la misma" (MORELLO, Augusto M., "El boleto de compraventa inmobiliaria", Librería Editora Platense SRL-Abeledo Perrot, 1981, pag. 265). Según lo expresado por la Cámara, luego de firmado el contrato y abonado el precio en 1980 ya estuvo expedita la acción de escriturar. Ahora bien, de la nota que se agrega en copia a fs. 13 surge claramente que al ser requerido el demandado respecto de la situación de los lotes objeto del boleto -a través de un letrado designado por la actora- respondió que debió efectuar unas rectificaciones de medidas en el plano general y que lo pondría en conocimiento una vez que las hubo terminado. Del expediente administrativo agregado en copias a fs. 312/332 surge que unos meses después (junio/1991) el actor solicitó "adjudicación de adrema y valuación fiscal de las parcelas 11 y 12", a cuyo efecto el Departamento Técnico le requirió que previamente acompañe un plano de mensura de división y libre deuda del inmueble registrado bajo Adrema ... (Manzana ...). En diciembre/1996 (fs. 324) Vallejos solicitó a Catastro -en su carácter de propietario- se proceda al cambio de titularidad de los lotes 11 y 12 al encontrarse en trámite el plano requerido por parte del Agrimensor Orlando Calixto Sánchez. Resulta claro que los inconvenientes que obstaban a la escrituración de los lotes mencionados en la nota citada se relacionaban con la carencia de plano de mensura y división, en tanto que el que integraba el boleto (fs. 15) no registra intervención alguna del organismo administrativo y la adrema con la que se lo individualizó es la que le correspondía a la totalidad del inmueble. A esta obligación (la de proceder a la subdivisión en lotes) la doctrina las considera inherentes al contrato de compraventa en tanto constituyen actos preparatorios de la escrituración posteriores al boleto (Morello, obra citada, pág. 83). Y conforme surge de autos había sido asumida por el vendedor en tanto se comprometió a "ponerlo en su conocimiento" una vez concluida. No existen constancias de que hubiera reclamado monto alguno por dicho concepto (impuestos y/o gastos) como para trasladársela o compartirla con el comprador. No obstante ello, Vallejos a los meses concurrió a la repartición a iniciar dicho trámite en el que se encontraba inmerso aún transcurridos 5 años desde entonces, como surge de su presentación en el expediente administrativo reclamando el cambio de titularidad, el que obviamente no fue concluido en cuanto el nuevo adquirente obtuvo la mensura con la que adquirió el inmueble finalmente, tornando imposible la escrituración a favor del actor. Vale recordar que constituye un requisito de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (art. 7 inc. c de la Ley

4298) que el documento de transmisión contenga la determinación del inmueble objeto de la inscripción o anotación (medidas lineales, superficie, linderos y designación según título y según mensura cuando correspondiere). Ergo hasta tanto no se finalizara con el trámite de la mensura de los lotes y división del inmueble de mayor extensión no se encontraban en condiciones de otorgar la escritura en cuestión. Como se dijo, para que el curso de la prescripción comience a correr es suficiente con que el derecho exista y sea exigible. Ello significa que aunque el derecho exista, la prescripción no corre si no está abierta y expedita la facultad de demandarlo ante los organismos jurisdiccionales del Estado. De allí el adagio latino *acionis nondum natae non praescribitur* -la acción que aún no ha nacido no se prescribe- (conf. CSJN 29/02/68, LL 131-211; ídem, 4/5/95, J.A. 1995-III 504). El Código Civil no consagraba formalmente dicho principio, pero pudo ser inferido de todo el plexo normativo. Doctrina y jurisprudencia coinciden pacíficamente en reconocer que la prescripción liberatoria es inseparable de la acción entendida en su acepción clásica, de derecho exigible y expedito en condiciones de ser ejercitada de manera efectiva. En este sentido la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho 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 (CSJN, Fallos 186:36; 312:2352; 318:2558; 320:1352; 321:2144; STJ Ctes, Sentencias N° 90/06 y 28/2015). Es decir, requiriendo la prescripción el transcurso del tiempo, y siendo sólo acciones las que prescriben, es lógico inducir que hasta que la acción no nazca no puede comenzar a computarse la prescripción. Sin embargo este principio admite algunas excepciones en atención a que, a veces, aun habiendo nacido la acción, ella no puede ejercerse. Así, se señalan en doctrina algunas fórmulas del derecho comparado, como el Código Civil Español, que toman la posibilidad del ejercicio de la acción como momento inicial del cómputo del plazo de la prescripción. En nuestro Código Civil, en materia de acciones personales, surge de toda la normativa el principio que venimos sustentando. En efecto, si bien el art. 3956, por su redacción poco feliz, no aplica con claridad el principio, desde que pone como momento inicial del plazo de la prescripción el título de la obligación (que en realidad es el momento del nacimiento del derecho) tanto doctrina como jurisprudencia están contestes en admitir que dicha norma es aplicable sólo a las obligaciones puras y simples, es decir aquellas que no están sometidas a plazo, cargo o condición alguna. También se advierte una clara aplicación del principio en los arts. 3957, 3958 y 3960. (VENTURA, Gabriel B., "La prescripción liberatoria y la usucapión", publicado originalmente en Zeus Rosario - Tomo 40 - Año 1986 y en link http://www.acaderc.org.ar/la-prescripcion-liberatoria-y-la-usucapion/at_download/file). De este modo, la consideración de que la acción se encuentra prescripta por parte de la Alzada constituye una aplicación errónea del derecho a las constancias de la causa en cuanto al no haber podido ejercer la acción reclamando la escrituración -en tanto y en cuanto aún restaban recaudos esenciales al otorgamiento del instrumento de transmisión- no pudo haberse dado inicio al cómputo del plazo de liberación de dicha obligación. IX.- Así las cosas, se comprueba la existencia en el pronunciamiento recurrido de motivo de casación (CPC y Ctes. inc.2 art.278). Pues la solución que se deriva de la aplicación del ordenamiento jurídico a los hechos del caso es la del rechazo de la defensa de prescripción opuesta. X.- Por lo anterior, y si este voto resultare compartido con la mayoría de mis pares corresponderá hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido a fs. 564/570, revocar la sentencia de Cámara y reenviar a los efectos de que se expida respecto de los demás agravios que fueron desplazados por la solución adoptada. Costas a la vencida y devolución del depósito económico. Regulando los honorarios de los letrados intervinientes, doctores Gladis Mabel Borda y Gabriela Liliana Díaz en forma conjunta y Carlos A. Menises en el ... % de los aranceles que respectivamente se le fijen por la labor cumplida en la primera instancia como vencedor y vencido respectivamente y en calidad de monotributistas a las dos primeras y como responsable inscripto al último, al que deberá adicionarse el porcentaje que corresponda en concepto de IVA. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 68 1°) Hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido a fs. 564/570, revocar la sentencia de Cámara y reenviar a los efectos de que se expida respecto de los demás agravios que fueron desplazados por la solución adoptada. Costas a la vencida y devolución del depósito económico. 2°) Regular los honorarios de los letrados intervinientes, doctores Gladis Mabel Borda y Gabriela Liliana Díaz en forma conjunta y Carlos A. Menises en el ... % de los aranceles que respectivamente se le fijen por la labor cumplida en la primera instancia como vencedor y vencido respectivamente y en calidad de monotributistas a las dos primeras y como responsable inscripto al último, al que deberá adicionarse el porcentaje que corresponda en concepto de IVA. 3°) Insértese y notifíquese. Dr. LUIS EDUARDO

REY VAZQUEZ Presidente Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. GUILLERMO HORACIO SEMHAN
Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. FERNANDO AUGUSTO NIZ Ministro Superior Tribunal de
Justicia Corrientes Dr. EDUARDO GILBERTO PANSERI Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr.
ALEJANDRO ALBERTO CHAIN Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dra. MARISA ESTHER
SPAGNOLO Secretaria Jurisdiccional N° 2 Superior Tribunal de Justicia Corrientes
043727E