

Obligacion De Escriturar Contrato De Compraventa Compraventa Inmobiliaria Recibo De Pago Prueba Indiciaria Defensa De Prescripción

JURISPRUDENCIA

En la ciudad de Azul, a los veintitrés días

del mes de julio del año Dos Mil Veinte, celebrando Acuerdo Telemático (arts. 1º apart. b 1.1. de la Resolución 10/2020 y 7 de la Resolución 14/2020; art. 4 inc. a Resolución 18/2020; Resolución 165/2020; Acuerdo 3971; Acuerdo 3975/2020; arts. 1, 2 y 3 de la Resolución 21/2020; Resolución de la SCBA 480/2020; Resoluciones de Presidencia SPL N° 22/20, N° 23/20, N° 25/20, N° 30/20, N° 31/20 y Resolución N° 535/20), los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores Víctor Mario Peralta Reyes, Jorge Mario Galdós y María Inés Longobardi, con la presencia virtual del Secretario Claudio Marcelo Camino, para pronunciar sentencia definitiva en la causa ?Cetolini Delia Aurora y ot. c/ Alonso Juan Eduardo y ot. s/ Escrituración? (Causa N° 65.233), habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Constitución Provincial; arts. 263 y 266 del C.P.C.C.), resultó que debían votar en el siguiente orden: Dr. Peralta Reyes, Dr. Galdós y Dra. Longobardi. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1era. ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia de fs.439/453? 2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: I. Delia Aurora Cetolini, Marina Mercedes Saavedra y Guillermo Eduardo Eloy Saavedra, en su condición de herederos de Orlando Eloy Saavedra, promovieron demanda por escrituración contra Marta Araceli Alonso, Irma Teresa Alonso, Ana María Alonso, Susana Beatriz Alonso, Nilda Carmen Alonso y Juan Eduardo Alonso, quienes revisten el carácter de herederos de Juan José Jerónimo Alonso, de conformidad con la declaratoria de herederos agregada a fs.57/58 de los autos caratulados ?Peña Josefa Ignacia y Alonso Juan José Gerónimo s/Sucesión ab intestato? (expediente n° 37.996, que tengo a la vista). La escrituración que se persigue se encuentra referida al inmueble ubicado en el Barrio San Juan de la ciudad de Tandil, identificado catastralmente como Circ. ..., sección ..., chacra ..., manzana ..., parcela ..., partida ... (ver demanda a fs.207/211vta. de estos actuados). La pretensión de los actores se basa en el boleto de compraventa que, con fecha 28 de abril de 1968, suscribieron Orlando Eloy Saavedra -en calidad de comprador- y Juan José Jerónimo Alonso -en el carácter de vendedor-, por medio del cual el primero le adquirió al segundo el inmueble descrito en el párrafo precedente. Sostuvieron los actores que el precio se fijó en la suma de pesos moneda nacional ciento ochenta y seis mil (\$ 186.000), que el comprador se obligó a abonar en 120 cuotas mensuales. Y alegaron que las cuotas fueron abonadas en su totalidad, conforme surge del recibo allegado a fs.174/175 del referido juicio sucesorio que tramita en expediente n° 37.996. En lo que reviste interés en orden a la cuestión de autos, sostuvieron que a los sesenta días de la celebración del boleto de compraventa, junto con el pago de ocho cuotas del precio, se le dio posesión a Orlando Eloy Saavedra del lote de terreno, debidamente amojonado (fs.207vta./208). Agregaron que Orlando Eloy Saavedra se presentó en la mencionada sucesión en el mes de febrero de 2012, a fin de hacer valer sus derechos sobre el terreno adquirido, solicitando legítimo abono y la inscripción del lote de terreno a su nombre, previo traslado a los herederos. Más puntualizaron que este trámite de legítimo abono no se pudo concretar, pese a haberse notificado a los herederos de Juan José Jerónimo Alonso (fs.208). Precisaron los accionantes que su parte tuvo la intención de escriturar el lote de terreno adquirido, del cual se tomó posesión a los sesenta días de haberse firmando el boleto de compraventa, comportándose a todos los efectos como verdaderos dueños. Y destacaron que ?haciendo caso omiso a nuestra titularidad de hecho, los herederos del Señor Alonso, han vendido el lote de terreno en litigio a tercera persona vulnerando nuestros derechos posesorios y perjudicándonos completamente? (fs.208vta., última parte). Asimismo dejaron planteado que ?para el caso que la escrituración resultare de imposible cumplimiento, solicitamos la transformación en la obligación de abonar los daños y perjuicios conf. arts.1737 sig. y conc. del C.C. y C. de la Nación? (fs.209). En un apartado que es de interés a los fines de la cuestión traída a esta alzada, realizaron un planteo eventual para el supuesto que la parte demandada opusiera la excepción de prescripción. Y así destacaron que la jurisprudencia, en forma pacífica, ha decidido que la prescripción es interrumpida por la posesión pacífica y continuada que ejerza el comprador y que resulte de la tradición del inmueble que oportunamente le haya hecho el vendedor, ya que ésta importa un reconocimiento tácito y permanente de respetar el derecho del adquirente. Dijeron que aún cuando el comprador no lo haya expresado en forma manifiesta, estuvo reclamando tácitamente la escrituración por el solo hecho de continuar en la posesión con el ánimo de obtener el perfeccionamiento de la compraventa, mediante la concreción del título que legitimara esa posesión; sin que haya habido intimación fehaciente a escriturar por parte del vendedor. En suma, puntualizaron que ?acreditado que medió entrega del inmueble, la prescripción liberatoria opuesta como acción o como excepción carece de fundamento? (fs.209vta.). II. La demanda fue contestada por los accionados, quienes desconocieron que su padre hubiera suscripto el boleto de compraventa allegado

por los actores, negando la firma que se le atribuye al mismo. Señalaron que desde el fallecimiento de su padre se encuentran en posesión de la integridad de los bienes que componen el patrimonio relicto. Reconocieron que Orlando Eloy Saavedra se presentó en el sucesorio de sus padres solicitando legítimo abono, sin que ellos hubieran tenido obligación legal de expedirse. A todo evento dijeron que operó la resolución del contrato por la falta de pago del precio, habiéndose agregado un recibo de pago que estaría suscrito por una persona completamente extraña al eventual negocio. Finalmente opusieron excepción de prescripción de la acción de escrituración, por considerar que ha transcurrido el plazo de diez años establecido en el art.4023 del Código Civil. Dijeron que el contrato de compraventa lleva fecha 28 de abril de 1968, por lo que la acción prescribió el día 28 de abril de 1978 (fs.236/240vta., 252/256vta. y 268/272vta.).

III. En la sentencia dictada en la anterior instancia que ha llegado apelada a esta alzada, se tuvo por acreditado el contrato de compraventa invocado por los actores y se consideró que no puede tenerse por operada la resolución contractual alegada por los demandados. En otro orden, se hizo lugar a la excepción de prescripción opuesta por los demandados, al considerarse que en la causa no hay elementos probatorios que tengan por suficientemente acreditada la entrega de posesión por parte de Alonso a favor de Saavedra. En consecuencia, se hizo lugar a la excepción de prescripción y se rechazó la demanda de escrituración, con costas a la parte actora vencida (fs.439/453). En el decurso de este voto se analizarán los distintos fundamentos dados por el juez para sustentar este decisorio.

IV. La sentencia fue apelada por los actores, quienes en esta instancia expresaron sus agravios mediante el escrito que obra agregado a fs.489/496vta., de los presentes actuados. Sostuvieron los apelantes que el comprador pagó el precio de la operación en su integridad y tomó posesión del inmueble a los sesenta días de haberse firmado el boleto de compraventa, comportándose a todos los efectos como verdadero dueño. Adujeron que en la sentencia apelada hay contradicción entre los considerandos y la parte resolutive, y que en la misma hubo falta de consideración y valoración no equitativa e integradora de la prueba. Se agravieron por cuanto en la sentencia se consideró no acreditada la posesión de Saavedra, haciendo hincapié en el pago de impuestos y tasas por parte de éste, y agregando que ninguna persona pagaría impuestos sin haber recibido, por parte del vendedor, la posesión. Dijeron que el juez le restó importancia al pago de impuestos, siendo que los abonaron sin oposición y nadie más los pagó, destacando que estos son datos indicativos de la exclusividad en el señorío posesorio. Alegaron que el pago de impuestos debe ponderarse junto con los demás elementos que pueden aportarse. Sostuvieron que la prescripción de la obligación de escriturar se interrumpe con la entrega de la posesión del inmueble, el pago del precio o el pago de los impuestos por parte del comprador. Refirieron a las declaraciones testimoniales y criticaron la sentencia en cuanto hizo lugar a la excepción de prescripción. Dijeron que nunca hubo intimación alguna de parte del vendedor o de sus herederos, y expresaron que recién a partir de la solicitud de legítimo abono de Saavedra, los demandados tomaron conocimiento de la existencia del lote en cuestión. Refirieron a la interrupción de la prescripción por el reconocimiento expreso o tácito que el deudor hace del derecho del acreedor (art.3989 del Cód. Civil), y señalaron que la entrega de la posesión implica un reconocimiento tácito y continuado de la subsistencia de la obligación de escriturar.

La referida expresión de agravios fue contestada por los demandados, quienes en primer lugar solicitaron la declaración de deserción del recurso de apelación por considerar que no reúne los requisitos mínimos exigidos por el art.260 del código ritual. Este planteo de inadmisibilidad del recurso debe desestimarse, por cuanto el escrito recursivo de la parte actora satisface los recaudos previstos en el art.260 del Código Procesal, al contener una crítica concreta y razonada de la sentencia dictada en la anterior instancia.

En otro orden de cosas, en su escrito de contestación de la expresión de agravios, los demandados introdujeron un planteo por la vía de la apelación implícita, señalando sus desacuerdos con la parcela de la sentencia que tuvo por acreditado el pago del precio de la compraventa. También insistieron en su desconocimiento de la prueba documental allegada por los actores, especialmente de los recibos de pago de impuestos y tasas. Por último, contestaron los agravios de los actores en torno a la excepción de prescripción, remarcando que en autos no existe acreditada la tradición del inmueble ni actos posesorios por parte de la actora.

Habiéndose llamado autos para sentencia y practicado el sorteo de rigor, se encuentra el expediente en condiciones de ser abordado para el dictado de este pronunciamiento.

V. En la sentencia apelada se comenzó señalando que los accionados desconocieron la firma que se le atribuye a su padre (Juan José Jerónimo Alonso), en el boleto de compraventa sobre el que se asentó la pretensión de los actores, al cual hice referencia en el apartado I (este instrumento obra agregado en el sobre de fs.15 y en fotocopia a fs.138/138vta.). En efecto, por este boleto de compraventa fechado el día 28 de abril de 1968, el nombrado Juan José Jerónimo Alonso vendió a Orlando Eloy Saavedra (cónyuge y padre de los actores según declaratoria de herederos de fs.14), el lote de terreno objeto del presente juicio ubicado en el Barrio San Juan de la ciudad de Tandil, designado catastralmente como Circ. ..., sección ..., chacra ..., manzana ..., parcela ..., partida ...

Y seguidamente puntualizó el magistrado que ante esta negativa se llevó a cabo la correspondiente prueba pericial caligráfica, habiendo dictaminado la Lic. Nora Silvina Guevara que ?LA FIRMA INSERTA EN EL BOLETO DE COMPRA-VENTA A FS.15VTA., CORRESPONDE AL PATRIMONIO GRÁFICO DEL SR. JUAN J. ALONSO?. Habiendo agregado que ?la pericia, debidamente sustanciada no fue impugnada. Y dado el detalle técnico de la misma y su especificidad, no encuentro motivo para apartarme de ella (arts.384, 473 y 474 CPCC)? (fs.444). En consecuencia, tuvo por

acreditado que entre Juan José Jerónimo Alonso y Orlando Eloy Saavedra se ha celebrado el contrato que obra a fs.15 (aclaro que el tercer nombre del vendedor es Jerónimo y no Gerónimo, conforme lo que resulta del certificado de defunción glosado a fs.7 del expediente sucesorio n° 37.996). Tras ello analizó el juzgador los términos del aludido boleto de compraventa, en el cual intervino como intermediaria la firma Héctor y Ricardo Ballent y Vulcano y Gómez SRL. Precisó que el precio total de la operación era de \$ 186.000, pagadero en 120 cuotas mensuales de \$ 1.550, cada una; que cuatro cuotas equivalentes a \$ 6.200, se entregaron en el mismo acto de la suscripción del boleto, como seña; que ocho cuotas equivalentes a \$ 12.400, se abonarían a los sesenta días de la celebración del contrato, contra entrega de la posesión del inmueble -debidamente amojonado- por parte del vendedor al comprador; y que el saldo restante de \$ 167.400 se abonaría en ciento ocho cuotas mensuales, iguales, sucesivas y vencidas de \$ 1.550, cada una, sin interés. Dijo que los pagos debían hacerse en el domicilio de calle Las Heras n° ... de la ciudad de Tandil (ver sentencia apelada a fs.444vta.). Aseveró que la cláusula III del boleto de compraventa reitera la obligación de las partes respecto de la entrega de la posesión de la cosa, la que se realizaría a los sesenta días de celebrado el contrato, una vez pagadas las doce primeras cuotas establecidas en el boleto de compraventa (fs.445, primer párrafo). En punto a otros aspectos del contrato, señaló que los impuestos y tasas de cualquier naturaleza pasaban a estar a cargo del comprador a partir de los sesenta días de celebrado el contrato, o sea cuando el adquirente tomara posesión del lote de terreno (cláusula IV del boleto de compraventa). Finalmente, destacó que la escritura traslativa de dominio se llevaría a cabo en el plazo de 120 días y por ante el escribano que designara la vendedora, siendo los gastos de escrituración afrontados en la forma de práctica que establece la ley (cláusula V). Por último, dijo que las partes pactaron en la cláusula VIII, la mora automática de sus obligaciones (ver sentencia apelada a fs.445). Las conclusiones de esta parcela de la sentencia resultan incuestionables, ya que con la prueba pericial caligráfica ha quedado demostrado que el boleto de compraventa fue firmado por el vendedor Juan José Jerónimo Alonso (padre de los demandados), sin que este medio de prueba basado en específicos conocimientos científicos, haya sido motivo de impugnación (arts.384, 473 y 474 del Cód. Proc.). Por lo demás, las cláusulas del boleto de compraventa no ofrecen ninguna duda interpretativa, habiendo sido prolijamente detalladas en la sentencia apelada. VI. Clarificados, entonces, los términos de la contratación, se adentró el magistrado en otro planteo de los demandados, quienes habían afirmado que el contrato de compraventa se encontraba resuelto por la falta de pago de las cuotas convenidas, al aseverar que no se pagaron las ocho cuotas que debían abonarse a los sesenta días de la firma de boleto, oportunidad en que se entregaría la posesión del inmueble al comprador (ver la primera contestación de demanda a fs.238vta., en términos que se reiteran en los restantes respondes). Recordó el juez que para sustentar este planteo defensivo, adujeron los demandados que ¿no está acreditado que se haya pagado el precio a su padre ya que el domicilio de pago era el de J.J.G. Alonso y no había autorización a terceros para percibir, no obstante lo cual, el documento presentado por los actores cuenta con una firma ilegible y un sello de 'Humberto Marzoratti' completamente extraño al negocio? (ver sentencia apelada fs.445vta.). Y tras ello apuntó el juzgador que los actores adjuntaron el contrato celebrado, o sea el referido boleto de compraventa, y un único recibo a favor de Orlando E. Saavedra correspondiente al pago de las 'cuotas 91 a 108 de su compra lote 3 manzana 114a al Sr. Juan José G. Alonso?', extendido el día 4 de agosto de 1976, por la suma de \$279, y suscripto por una persona con un sello que resultaría ser Humberto Marzoratti. Aclaró el juez que este recibo no es original, es una copia certificada por escribano que goza de plena fe en cuanto a su autenticidad, en los términos de los arts.979 inc.2 y 980 del Código Civil (fs.445vta.). Esta copia del recibo con su certificación notarial se encuentra a fs.174/175 del expediente sucesorio n° 37.996, obrando en estos autos la fotocopia de fs.139/140. Dicho esto aclaró el magistrado que el recibo fue extendido por Humberto Marzoratti, quien resulta -prima facie- ajeno al negocio celebrado, no obstante lo cual, luego de analizar la prueba producida en autos, llegó a una conclusión distinta (fs.445vta., anteúltimo párrafo). El análisis que realizó el magistrado de la prueba testimonial es intachable, y a través de la valoración de los testimonios recibidos en la audiencia videograbada, arribó a la conclusión de que Humberto Marzoratti era la persona autorizada para recibir los pagos de las cuotas correspondientes a los distintos boletos de compraventa, que se formalizaron a raíz del remate que hizo la firma 'Héctor y Ricardo Ballent' y Marzoratti (remate en el cual intervinieron Marzoratti y Ballent). La ponderación de esos testimonios y de algunas constancias del sucesorio que tramita en el expediente n° 37.996, fue efectuada por el juez a fs.445vta./446vta., mediante consideraciones que presentan máxima solidez con arreglo a las reglas de la sana crítica (arts.384 y 456 del Cód. Proc.). En efecto, el magistrado valoró la declaración del testigo Roberto Argentino Faccioli en la audiencia videograbada, quien manifestó ser el comprador de uno de los lotes vendidos en el aludido remate, al cual concurrió junto con Orlando Saavedra y Girotti, habiendo expresado el testigo que iban a pagar siempre a lo de Marzoratti en la calle San Martín casi 9 de Julio, que se remataron 2 o 3 manzanas y eran más o menos 90 lotes, que los compradores eran todos compañeros de trabajo, y que Marzoratti intervino en el remate además de Ballent. Así valoró el juez de grado que este testigo percibió los hechos de manera directa por haber sido uno de los compradores de los lotes rematados, por lo que sabe detalles de la operación y los comenta por haberlos vivido. Destacó, además, que algunos de sus dichos son incluso confirmados por el testigo Manuel Néstor Pérez, quien era compañero de Saavedra del

trabajo, y sabía que en el remate habían comprado tanto Faccioli como Saavedra (ver fs.446, párrafos primero y segundo). Y si se examina el referido juicio sucesorio de Josefa Ignacia Peña y Juan José Jerónimo Alonso (expediente n° 37.996), puede observarse que en estas actuaciones constan agregadas copias de los boletos de compraventa suscriptos a favor de Roberto Argentino Faccioli (fs.361/361vta.) y de Carlos Alberto Girotti (fs.362/363), los que fueron confeccionados en forma idéntica al boleto de compraventa a favor de Orlando Eloy Saavedra, sobre el que se asienta la demanda de autos (ver fs.138/138vta. de este juicio de escrituración). También analizó el juez otro boleto de compraventa suscripto a favor de Jorge Alberto Faccioli, celebrado con fecha 28 de abril de 1968, por el que adquiriera en subasta pública la parcela ... de la manzana ..., el que consta en copia a fs.328 del referido juicio sucesorio (este boleto también es de confección idéntica a los examinados precedentemente). Y lo que destaca especialmente el magistrado es que Jorge Alberto Faccioli también acompañó un recibo por las cuotas 91 a 108 (agregado fs.329 del expediente n° 37.996), el que encontró semejante en formato y caligrafía al adjuntado por los actores al presente juicio de escrituración (ver sentencia apelada a fs.446, anteuúltimo párrafo). Efectivamente, es evidente la completa similitud que se observa entre este instrumento y el recibo allegado por los aquí accionantes a fs.139/140 de estos actuados y a fs. 174/175 del expediente sucesorio n° 37.996, tanto en lo que respecta a las grafías del texto y de la firma, como en lo atinente al monto y a las cuotas que se abonan (en ambos casos cuotas 91 a 108), difiriendo únicamente -como no podía ser de otro modo- en cuanto al nombre de la persona que realiza el pago (Faccioli en un caso y Saavedra en el otro), y en cuanto a la parcela vendida (lote 4 en el caso de Faccioli y lote 3 en el caso de Saavedra). A continuación, señaló el juzgador que el testigo Roberto Argentino Faccioli se presentó a la sucesión del vendedor, adjuntando el boleto de compraventa que se había suscripto a su favor y denunciando que Carlos Alberto Girotti le había cedido los derechos y acciones sobre otro boleto (fs.364 del expediente n° 37.996), habiendo accedido los herederos al legítimo abono solicitado (ver escrito de fs.370/370vta del expediente n° 37.996 y sentencia apelada a fs.446vta.). Sobre la base de estos elementos probatorios sostuvo el juez que todo ello ?potencia la declaración de Roberto Argentino Faccioli, la que me forma convicción respecto de que los pagos del remate llevado a cabo en el año 1968 por la firma Héctor y Ricardo Ballent se hacían a Marzoratti? (fs.446vta. del pronunciamiento apelado). A partir del razonamiento indicado, precisó el juez que bajo la forma de un mandato tácito (arts.1873 y 1874 del Cód. Civil), el vendedor Juan José Jerónimo Alonso hizo esa delegación a favor de Humberto Marzoratti. Y a partir de ello tuvo que el aludido recibo -en copia certificada- allegado por los actores (ver fotocopia de fs.139/140), acredita el pago del saldo de precio de la compraventa celebrada respecto del inmueble objeto de autos (fs.446vta.). Este único recibo allegado por los actores, extendido por Humberto Marzoratti con fecha 4 de agosto de 1976, corresponde a las últimas cuotas del contrato de compraventa (cuotas 91 a 108), por lo que a partir de este instrumento extrajo el juzgador otra conclusión ajustada a derecho, sobre la base de lo dispuesto en el art.746 del Código Civil, según el cual el pago de las últimas cuotas y la aceptación de las mismas, habilita imaginar el pago de las cuotas anteriores, la subsistencia del contrato y la purga de cualquier mora en que hubiera incurrido el adquirente (fs.446vta./447). Luego de estas categóricas e inobjetables conclusiones, rechazó el magistrado el planteo de los demandados de que no se pagaron las ocho cuotas que debían abonarse a los sesenta días de la celebración del boleto de compraventa, oportunidad en que se daría la posesión del inmueble vendido al comprador. Y así sostuvo que si hasta el día 4 de agosto de 1976 -fecha del recibo extendido por Marzoratti- se fueron pagando las cuotas al mandatario del vendedor, es porque, evidentemente, el vendedor no hizo uso de la opción resolutoria (fs.447vta.). Destacó, por último, que no medió por parte del vendedor ninguna comunicación fehaciente de su voluntad de resolver el contrato, en los términos de los arts.1203 y 1204 del Código Civil, por lo que no puede tenerse por operada la resolución contractual alegada (ver los desarrollos de fs.448 a 449). VII. Sólo resta decir que en su escrito de contestación de la expresión de agravios, los demandados han realizado un infructuoso esfuerzo con sustento en el instituto de la apelación implícita, esgrimiendo en esta instancia las defensas que fueron rechazadas por el juez de primera instancia, pero que no han podido ser recurridas por quien resultó vencedor en el litigio (esta Sala, causa n°54327, del 1/3/2012, ?Riccó...?, entre muchas otras). Este planteo de los demandados debe ser desestimado, no sólo sobre la base de las consideraciones expuestas en el capítulo precedente y en este apartado, sino también porque en el escrito de responde de los agravios se han alterado los términos en que se planteó la cuestión en la instancia de origen, en el momento de contestarse la demanda (art.266 del Cód. Proc.). En oportunidad de contestar la demanda sostuvieron los accionados que en el boleto de compraventa no se determinó ninguna persona autorizada para recibir los pagos a nombre del vendedor, agregando que Humberto Marzoratti es completamente ajeno al negocio, sin que en el recibo de pago allegado por los actores a fs.139/140, conste la más mínima mención acerca de un hipotético mandato a favor de esta persona (ver fs.238vta. de las presentes actuaciones). Sin embargo en esta alzada, a la luz de las incontrovertibles actuaciones producidas en el proceso, los demandados variaron su argumentación originaria, y han dejado de desconocer la intervención que tuvo Humberto Marzoratti como intermediario del negocio inmobiliario. Es por ello que en esta instancia, los apelantes se han limitado a alegar que el recibo en cuestión no es original, sino que sólo se trata de una fotocopia certificada por escribano, por lo que la misma no certifica la identidad del firmante ni mucho menos su contenido (ver escrito

electrónico de fecha 26/2/2020). Reitero que en el momento de contestar la demanda en este juicio de escrituración, los demandados desconocieron categóricamente la intervención de Humberto Marzoratti en el negocio de compraventa, y también negaron -en forma genérica- la autenticidad del aludido recibo que luce a fs.139/140 (fs.238vta.). Pero al haberse desmoronado su argumento central y quedar demostrado el rol que desempeñó Humberto Marzoratti en la operación inmobiliaria, los accionados procuran ampararse en aquélla genérica negativa de autenticidad que volcaron al responder la demanda. Sin embargo, no puede soslayarse que este mismo recibo ya había sido agregado por Orlando Eloy Saavedra a la sucesión del vendedor Juan José Jerónimo Alonso (ver fs.174/175 del mencionado expediente n° 37.996), sin que en esa oportunidad los ahora demandados hayan cuestionado su autenticidad, pese a que fueron debidamente notificados de la solicitud de legítimo abono (ver cédulas agregadas a fs.296/301vta., de dicho expediente n° 37.996). Esa falta de impugnación del recibo de pago por parte de los demandados, cuando les fue exhibido en el juicio sucesorio de sus progenitores, al conferírseles traslado de la solicitud de legítimo abono presentada por Orlando Eloy Saavedra, debe considerarse como un valioso elemento a los fines de conferir validez probatoria a dicho instrumento (arts.163 inc.5, 384 y ccs. del Cód. Proc.). Por lo demás, se muestra claramente inexplicable el silencio de los demandados ante la petición de legítimo abono de Orlando Eloy Saavedra, porque ante otros planteos similares se pronunciaron -expresamente- sobre las solicitudes de los adquirentes de diversos lotes de terreno, habiendo dado su conformidad a esos requerimientos (ver constancias de fs.85, 86, 341/341vta., 370/370vta. del expediente n° 37.996). No alcanza a comprenderse la errática conducta procesal de los ahora demandados, quienes en el sucesorio se limitaron a mantener silencio ante la petición de Saavedra (sin haber desconocido el boleto de compraventa ni el recibo de pago por éste allegados), mientras que en este proceso de escrituración sostuvieron una cerrada postura defensiva, habiendo llegado al extremo de desconocer la intervención que tuvo Humberto Marzoratti en el negocio de compraventa, la cual resulta incuestionable, a la luz de las constancias probatorias aportadas a la causa. Más aún, si se observa que en el referido expediente sucesorio, constan otros instrumentos donde aparece el membrete del martillero público Humberto Marzoratti (fs.67/67vta., 293/293vta., 340/340vta.). Siempre en este orden de ideas, no puede dejar de reiterarse que el recibo de pago allegado por los actores, muestra una total similitud con el recibo presentado en la sucesión por el comprador Jorge Alberto Faccioli (ver fs.328 del expediente n° 37.996), tal como lo destacué en el quinto párrafo del anterior apartado VI, con cita de las consideraciones de la sentencia apelada. En efecto, como lo precisó el juez de grado, el recibo allegado por Jorge Alberto Faccioli es similar en formato y caligrafía al recibo que sirve de sustento a la pretensión de los actores, pudiendo observarse una total coincidencia entre ambos instrumentos, tanto en lo que respecta a las grafías del texto y de la firma, como en lo atinente al monto y a las cuotas que se abonan (en ambos casos cuotas 91 a 108). Y en torno a este punto, no puede dejar de expresarse que los aquí demandados tampoco cuestionaron el recibo allegado por Jorge Alberto Faccioli, pese a haber sido debidamente notificados de la petición de este adquirente (ver fs.274/289vta. del expediente n° 37.996). Las consideraciones hasta aquí expuestas, me llevan a conferir validez probatoria a la fotocopia -certificada por escribano público- del recibo de pago allegado por los actores, correspondiente a las cuotas 91 a 108 del negocio de compraventa objeto de autos (ver este instrumento glosado a fs.139/140 de este juicio de escrituración, y a fs.174/175 del expediente sucesorio n° 37.996). Y pese a tratarse de una fotocopia con certificación notarial, lo cierto y concluyente es que obran en la causa diversos elementos probatorios que corroboran la autenticidad de este instrumento (analizados en este apartado y en el anterior apartado VI), los cuales emanan de múltiples fuentes de prueba: documentales, testimoniales e indiciarias (arts.287 y 319 del CCCN., aplicables como guía hermenéutica; arts.163 inc.5, 330, 354, 375, 384, 456 y ccs. del Cód. Proc.). Entre estos elementos de convicción se encuentra la contradictoria conducta procesal de los demandados, que resulta contraria al esencial principio de buena fe imperante en materia contractual (art.1198 primer párrafo del Código Civil; arts. 9, 961 y ccs. del CCCN). En suma, al conferirse validez probatoria al recibo de pago allegado por los actores, que corresponde a las últimas cuotas del contrato de compraventa (91 a 108), no caben dudas sobre la acertada decisión del juez de grado al aplicar el art.746 del Código Civil, según el cual el pago de las últimas cuotas y la aceptación de las mismas, habilita imaginar el pago de las cuotas anteriores, la subsistencia del contrato y la purga de cualquier mora en que hubiera incurrido el adquirente (fs.446vta./447 de las presentes actuaciones). Las demás alegaciones vertidas en el responde de la expresión de agravios resultan insustanciales, habiendo quedado suficientemente rebatidas con las motivaciones precedentes. Las aseveraciones realizadas por los demandados sobre la falta de agregación del original del recibo de pago, no alcanzan a trascender el plano meramente conjetural. Y las reflexiones mediante las cuales se procura desmerecer la existencia del mandato tácito a favor de Humberto Marzoratti, no revisten la entidad suficiente como para conmover los sólidos razonamientos de la sentencia apelada (los que han sido complementados con el análisis de la prueba realizado en el presente voto). Por lo demás, es sabido que el juez no tiene que ocuparse de todas y cada una de las alegaciones formuladas por las partes, sino solamente de aquéllas que sean pertinentes para la solución del litigio (esta Sala, causa n° 62959, ?Ordoñez...?, sentencia del 9/8/2018, entre muchas otras). En conclusión, por las consideraciones antedichas, corresponde rechazar la apelación implícita deducida por los demandados al contestar la expresión de

agravios de la parte actora. VIII. Luego de las precisiones realizadas en los apartados precedentes, donde traté los aspectos del decisorio que juzgo enteramente ajustados a derecho (ocupándome, incluso, de los planteos introducidos en la contestación de la expresión de agravios), me corresponde incursionar en la concreta temática traída a juzgamiento de esta alzada por conducto del recurso de apelación interpuesto por los actores. Me refiero, claro está, al acogimiento de la excepción de prescripción opuesta por los demandados y al consecuente rechazo de la demanda de escrituración promovida por los actores (fs.449/452vta.). Anticipo mi opinión de que propiciará la revocación de la sentencia apelada, pues, en mi opinión, la excepción de prescripción debe ser desestimada y, en consecuencia, la demanda de escrituración debe prosperar. Me explicaré en los siguientes desarrollos argumentales, donde habré de poner de resalto el error que se produjo en la sentencia apelada, al valorarse los diversos elementos probatorios allegados al proceso.

1. Comenzó señalando el juzgador que la acción para demandar por escrituración prescribe a los diez (10) años desde la celebración del acto cuya escrituración se pretende (art.4023 del Cód. Civil). Y así especificó que celebrado el contrato de compraventa el día 28 de abril de 1968, la prescripción de la acción derivada de este contrato operaba el día 28 de abril de 1978 (fs.449vta.). Más puntualizó que como todo plazo de prescripción, el mismo puede interrumpirse o suspenderse, y existe interrupción ante ?el reconocimiento expreso o tácito, que el deudor o poseedor hace del derecho de aquel contra quien prescribía? (art.3989 Cód. Civil). Y así aclaró que ?la entrega de posesión actúa como acto interruptivo de la prescripción, ya que debe interpretarse como un reconocimiento tácito y continuado de la compraventa y de la consecuente obligación de escriturar. Y en tanto ese reconocimiento es continuado, la interrupción de la prescripción se mantiene (doct. art.3989 Cód. Civil)? (fs.449vta., cuarto párrafo).

Dicho esto puntualizó que ?para resolver la excepción de prescripción opuesta, debe analizarse si Orlando Eloy Saavedra ha entrado en posesión de la cosa en el período anterior al 28 de abril de 1978, lo que operaría como acto interruptivo de la prescripción? (fs.450). Luego expresó que la posesión se presenta como el poder físico de hecho ejercido voluntariamente sobre la cosa con un actuar sobre la misma como dueño (fs.450), y se desarrolla en base a dos elementos: el corpus y el animus domini, que deben estar presentes en el momento de su adquisición (fs.450vta.). Luego manifestó que la posesión se adquiere por la sola voluntad del adquirente o por un acuerdo de voluntades entre poseedor actual y nuevo poseedor, siendo la forma más relevante la tradición, que en el caso de inmuebles exige la existencia de actos materiales de una de las partes y asentimiento de la otra, o actos materiales de ambas partes. En cuanto al contenido de estos actos materiales sobre cosas inmuebles, reprodujo el art.2384 del Cód. Civil, que alude a su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes (fs.450vta./451vta.).

2. Tras ello analizó la prueba colectada en la causa, advirtiendo que Orlando Eloy Saavedra -primeramente- y sus sucesores -con posterioridad- han abonado los impuestos provinciales (al menos desde el año 2001), y los municipales (desde el año 1972), registrando incluso el inmueble, en algún momento, a nombre del adquirente por boleto. Seguidamente recaló en lo establecido en la cláusula IV del boleto de compraventa, según la cual los impuestos y tasas de cualquier naturaleza pasarían a estar a cargo del comprador a partir de los sesenta días de celebrado el contrato, es decir, en el momento previsto en la cláusula III para la entrega de la posesión al adquirente (ver instrumento de fs.138). Así sentó el juez una conclusión medular de su pronunciamiento, al manifestar que ?el hecho de empezar a abonar los impuestos y tasas por parte de Saavedra, cumpliendo con la obligación asumida contractualmente, permite suponer que la contraria ha cumplido con la obligación precedente a ésta, cual era la entrega de la posesión, porque raramente se podría imaginar que se empiezan a hacer pagos sin haber recibido una prestación que ya debió haberse recibido (art.163 inc.5 CPCC)? (ver fs.451vta., anteúltimo párrafo).

Pero a partir de allí se revela el error -que ya anticipé- en la valoración de los demás elementos probatorios allegados al proceso, al señalar el magistrado que ?este hecho indiciario o presunción no se encuentra reforzado por ningún otro elemento de prueba ya que la prueba testimonial no aporta luz sobre la toma de posesión por parte de Saavedra en aquella instancia? (fs.451vta., in fine). Muy por el contrario, considero que en la causa se han reunido suficientes indicios que por su número, precisión, gravedad y concordancia, producen convicción -con arreglo a las reglas de la sana crítica- para tener por acreditado que Orlando Eloy Saavedra tomó posesión del inmueble objeto de autos, mucho antes de que operara la prescripción de la obligación de escriturar el día 28 de abril de 1978 (arts.163 inc.5, 375, 384 y ccs. del Código Procesal). De manera tal que esa adquisición de la posesión del inmueble por parte del comprador, provocó la interrupción continua de la prescripción de la obligación de escriturar en los términos del art.3989 del Código Civil (conf. López Herrera, Interrupción de la prescripción, en Tratado de la Prescripción Liberatoria, tomo I, págs.366 y sgtes., especialmente pág.370).

En efecto, cabe señalar que en los desarrollos siguientes de la sentencia apelada (fs.452/452vta.), se omiten ponderar otros indicios indubitables que emanan de las actuaciones y que sellan definitivamente la suerte adversa de la excepción de prescripción articulada por los demandados. En el apartado siguiente abordaré este aspecto esencial del litigio.

IX. Corresponde destacar, inicialmente, el concepto de indicio que expone Devis Echandía, pues el mismo resulta ilustrativo en orden al abordaje de la cuestión en tratamiento. Según este autor, se entiende por indicio ?un hecho conocido del cual se induce otro hecho desconocido, mediante un argumento probatorio que de aquél

se obtiene, en virtud de una operación lógica-crítica basada en normas generales de la experiencia o en principios científicos o técnicos? (lo resaltado me pertenece). O sea que hay una relación lógica entre aquel hecho que ha sido fuente de prueba, y aquel otro hecho que se pretende probar. Y es aquí donde se presenta una operación mental del juez, es decir, el argumento probatorio que permite darle al primer hecho el carácter de prueba del segundo. Continúa expresando Devis Echandía que ?en virtud de ese argumento probatorio que suministra el hecho indicador, el juez infiere con mayor o menor seguridad, es decir, como algo cierto o simplemente probable, la existencia o inexistencia del hecho que investiga: esa inferencia se conoce como presunción judicial, que es diferente del argumento probatorio que le sirve de causa? (conf. Teoría General de la Prueba Judicial, 3ª edición, Bs.As. 1976, tomo 2, págs.601 y 602). Es por ello que, según este autor, la presunción judicial consiste en un juicio lógico del juez, en virtud del cual se considera como cierto o probable un hecho, con fundamento en las máximas generales de la experiencia que le indican cuál es el modo normal como se suceden las cosas y los hechos (ob. cit. pág.694). Estos mismos conceptos han sido vertidos en un precedente de este tribunal, donde se reprodujo lo dicho por el Dr. De Lázzari como integrante de la Casación Bonaerense, en el sentido de que ?la prueba indiciaria debe hallarse integrada por una serie de elementos que, por su número, trascendencia, univocidad, concordancia, etc., permiten que la inferencia presuncional (esto es, el paso reductivo que va desde los indicios al hecho que se admite) resulte ágil, espontánea o intuitiva?. ?Se trata -se añade- de una prueba indirecta por la que se llega a la convicción de la ocurrencia de cierto hecho a partir de la comprobación de otros hechos diferentes. A tal convencimiento se arriba mediante una operación lógico-crítica (el llamado proceso inferencial), que encuentra su principal apoyo en la experiencia de cómo acostumbran a suceder los hechos, según el curso natural y ordinario de las cosas (en los términos del art.901 del Código Civil)? (S.C.B.A., C 104.934 del 10-8-2011, ?Gregorini?; C 97.561 del 15/10/2008, ?Jara?; C 101.199 del 17-6-2009, ?Trubbo?; esta Sala, causa n° 54.654 del 15-11-2011, ?Reina?, voto del Dr. Galdós; lo destacado es propio). Ahora bien, el hecho que los actores pretenden probar se centra en determinar si Orlando Eloy Saavedra entró en posesión del inmueble mucho antes del momento en que operara la prescripción de la obligación de escriturar el día 28 de abril de 1978. Y tal como ya lo puntalicé, entiendo que en la causa obran suficientes indicios que permiten tener por acreditada esa toma de posesión por parte del comprador, la que provocó la interrupción continua de la prescripción de la obligación de escriturar (art.3989 del Cód. Civil). Seguidamente, examinaré cada uno de esos indicios que emanan -con claridad- de las constancias de autos. 1. Un primer indicio que considero esencial, se centra en el hecho de que el comprador Orlando Eloy Saavedra pagó la totalidad del precio de la compraventa, tal como lo he puntualizado -con detenimiento- en los apartados VI y VII del presente voto. Al conferirse validez probatoria a la fotocopia certificada del recibo de pago extendido por Humberto Marzoratti (obrante a fs.139/140), que corresponde a las últimas cuotas del contrato de compraventa (91 a 108), surge atinada la solución adoptada por el juez de grado en cuanto aplicó el art.746 del Código Civil, que establece: ?Cuando el pago deba ser hecho en prestaciones parciales, y en períodos determinados, el pago hecho por el último período hace presumir el pago de los anteriores, salvo la prueba en contrario?. La presunción legal que contiene esta norma, ante la falta de prueba en contrario, le permitió al juez de grado considerar abonadas las cuotas anteriores del contrato de compraventa, lo que implicó -en definitiva- tener por acreditada la cancelación total del precio por parte del comprador. En los desarrollos realizados en los apartados VI y VII de este voto, consideré ajustada a derecho la conclusión vertida en la sentencia de la anterior instancia. Ahora bien, del hecho comprobado de que el comprador pagó la totalidad del precio de la compraventa, se puede inferir -como algo normal y habitual- que el adquirente tomó posesión de la cosa vendida (art.901 del Código Civil). No resiste a la lógica más elemental, porque sería algo completamente inverosímil, que un comprador haya pagado todo el precio de un negocio inmobiliario (dividido en 120 cuotas), y nunca hubiera tomado posesión del inmueble vendido. Es obligación esencial del vendedor entregar la cosa vendida (art.1409 del Código Civil), máxime cuando el comprador ha cumplido las obligaciones a su cargo. En definitiva, lo que acostumbra a suceder según el curso natural y ordinario de las cosas (art.901 del Código Civil), es que el adquirente haya recibido la posesión del inmueble, cuando el precio de la compraventa se encuentra íntegramente saldado. No pueden caber dudas de ello y aquí se ubica un indicio que resulta gravitante para la conformación del plexo probatorio (arts.163 inc.5 y 384 del Cód. Proc.). 2. Otro relevante indicio está dado por el pago regular de los impuestos provinciales y municipales por parte de Orlando Eloy Saavedra, primeramente, y por sus herederos, con posterioridad, circunstancia que fue especialmente valorada por el juez de la anterior instancia, quien mencionó lo estipulado en las cláusulas III y IV del contrato de compraventa. Así recaló en lo establecido en la cláusula IV de este contrato, según la cual los impuestos y tasas de cualquier naturaleza pasarían a estar a cargo del comprador a partir de los sesenta días de celebrado el contrato, es decir, en el momento previsto en la cláusula III para la entrega de la posesión al adquirente (ver instrumento de fs.138). De este modo, sentó el juez una conclusión central de su pronunciamiento, al manifestar que ?el hecho de empezar a abonar los impuestos y tasas por parte de Saavedra, cumpliendo con la obligación asumida contractualmente, permite suponer que la contraria ha cumplido con la obligación precedente a ésta, cual era la entrega de la posesión, porque raramente se podría imaginar que se empiezan a hacer pagos sin haber recibido una prestación que ya debió haberse recibido (art.163

inc.5 CPCC)? (ver sentencia apelada a fs.451vta., anteúltimo párrafo). Este párrafo del decisorio muestra una notable solidez y un estricto apego a las reglas de la lógica, habiéndose aplicado - con acierto- los principios que rigen la prueba indiciaria que he resumido en los dos primeros párrafos de este apartado IX. En efecto, partiendo de la base de que el comprador Orlando Eloy Saavedra pagó el total del precio de la compraventa -conclusión establecida en los apartados VI y VII de este voto-, tenía derecho a que se le entregara la posesión del inmueble (cláusula III del contrato, fs.138/138vta.), y a partir de esa toma de posesión debía pagar los impuestos y tasas que gravan el lote de terreno (cláusula IV del contrato, fs.138/138vta.). Se tienen así dos hechos conocidos porque han quedado comprobados en la causa: el pago total del precio y el pago regular de impuestos y tasas por parte del comprador. Y con arreglo a las reglas que rigen la prueba de indicios, de estos hechos conocidos se infiere como algo cierto la existencia del hecho que se investiga: la toma de posesión del inmueble por parte de Orlando Eloy Saavedra (conf. Devis Echandía, ob. cit. págs.601, 602 y 694, y doctrina de la Suprema Corte Provincial ya indicada). En efecto, la aludida inferencia presuncional que se realiza mediante una operación mental del juez, permite tener como cierto el hecho de la tradición del inmueble a favor del comprador, con fundamento en las máximas generales de la experiencia, que indican cuál es el modo normal como se suceden las cosas y los hechos. Para decirlo con las palabras del Dr. De Lázzari ya reproducidas, a este convencimiento del juez se arriba mediante una operación lógico-crítica, que encuentra su principal apoyo en la experiencia de cómo acostumbran suceder los hechos, según el curso normal y ordinario de las cosas (art.901 del Código Civil; concepto ahora reiterado en el art.1727 del CCCN).

3. Y la conclusión de la sentencia apelada que reproduje en el primer párrafo del punto 1, se ciñe a la lógica más elemental, pues no se concibe -ni es posible imaginar- que un comprador que pagó totalmente el precio de la compraventa y ha empezado a abonar los impuestos y tasas, no haya recibido la posesión del inmueble vendido. Una situación tan irrazonable no se compadece con el principio de normalidad ni con las máximas de experiencia; pues según el curso normal y ordinario de las cosas, no es posible pensar en un comprador que cumple sus obligaciones (pago del precio y de los impuestos y tasas), sin que el vendedor le haya hecho la correspondiente tradición del inmueble vendido en el momento estipulado contractualmente. En el supuesto de autos, esa tradición estaba prevista a los sesenta días de suscripción del boleto de compraventa, contra el pago de doce cuotas del precio (clausula III de ese instrumento). Y si bien no se tiene certeza de la fecha exacta en que pudo haberse concretado esa entrega de la posesión, lo cierto es que la tradición debió haberse producido, necesariamente, con anterioridad al momento en que se pagaron las últimas cuotas del precio (91 a 108), lo que sucedió el día 4 de agosto de 1976, en la oportunidad en que se expidió el tantas veces mencionado recibo de pago por parte del martillero Humberto Marzoratti (fs.139/140 de autos). No queda otro camino posible que inferir de la prueba colectada en el proceso, que Orlando Eloy Saavedra tomo posesión del inmueble objeto de autos, mucho antes de que operara la prescripción de la obligación de escriturar el día 28 de abril de 1978. Y ello porque en la causa se han acumulado suficientes indicios que por su número, precisión, gravedad y concordancia, produce convicción -con arreglo a las reglas de la sana crítica- de que esa toma de posesión tuvo lugar antes del día 28 de abril de 1978 (arts.163 inc.5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). De manera tal que, como ya lo precisé, esa adquisición de la posesión por parte del comprador (arts.2351, 2379, 2383 y ccs. del Cód. Civil), provocó la interrupción continua de la prescripción de la obligación de escriturar (art.3989 del Cód. Civil) (conf. López Herrera, obra citada, págs.366 y siguientes; especialmente lo expresado en pág.370, donde se hace referencia al supuesto de autos).

4. Siempre con relación a los recibos de pago de impuestos y tasas, se advierte que en el escrito de contestación de agravios se introdujeron alegaciones mediante las cuales se procura desmerecerlos. Así sostienen los demandados que las boletas de pago de impuestos y tasas fueron desconocidas por su parte, sin que la acci onante haya producido prueba al respecto. En este orden destacan que ¿la totalidad de la documental aportada por la actora fue íntegra y pormenorizadamente rechazada, negada y desconocida por mis mandantes y la actora no ha ofrecido -menos aún producido- prueba subsidiaria e idónea que apunte la autenticidad y el contenido de los comprobantes de pago de tributos, controvertidos por mis mandantes en tiempo y en forma, de modo que debe estarse a la carencia absoluta de valor probatorio de los mismos? (escrito electrónico de fecha 26/02/2020). Este planteo de los demandados carece de todo asidero, con arreglo a los pacíficos criterios delineados en la materia. En efecto, con relación a las actuaciones administrativas, una primera corriente de opinión las consideraba instrumentos públicos, incluyendo en ésta categoría a ¿las boletas de impuestos inmobiliario y municipal? (CNCiv., Sala G, 18-6-80, ED 90-282). Pero como bien lo señala Rivera, ¿una nueva tesis, más cuidadosa en el tratamiento de la cuestión y de los efectos que ella tiene, distingue a nuestro juicio con pleno acierto, entre el carácter público de la documentación administrativa y la autenticidad y eficacia de la misma que no necesariamente se asimila a la del instrumento público. En este orden de ideas, Hutchinson pone de resalto que los documentos que dan cuenta de la actividad administrativa, que son expedidos o elaborados por agentes en ejercicio de sus funciones, no son instrumentos públicos pero tampoco son instrumentos privados, por no ser privadas las actuaciones. Son documentos administrativos que se presumen auténticos mientras no se pruebe lo contrario; hacen fe de su otorgamiento, de la fecha y de las declaraciones que haga el funcionario que las suscribe. Pero no hace falta la tacha de falsedad para desvirtuarlos; pueden ser destruidos con cualquier

prueba en contrario? (conf. autor citado, Instituciones de Derecho Civil, Parte General, tomo II, Bs.As. 1993, pág.653; lo destacado corresponde al suscripto). Siempre sobre esta temática, en una obra doctrinaria escrita sobre la base del vigente Código Civil y Comercial de la Nación, se expresa que a este tipo de instrumentos ¿se los considera documentos administrativos que se presumen auténticos mientras no se pruebe lo contrario; hacen fe de su otorgamiento, de la fecha, y de las declaraciones que haga el funcionario que las suscribe. Pero no hace falta la tacha de falsedad para desvirtuarlos; pueden ser destruidos con cualquier prueba en contrario? (conf. Rivera y Crovi, Derecho Civil, Parte General, en Derecho Civil y Comercial, Rivera y Medina directores, Bs.As., 2017, pág.691). De manera tal que los demandados han confundido la naturaleza de este tipo de documentos que tienen su raíz en la actividad administrativa del Estado, al haber sido elaborados o expedidos por agentes públicos en ejercicio de sus funciones, por lo que no pueden ser equiparados a los instrumentos privados. En estos casos se requiere que los mismos sean desvirtuados con prueba en contrario, lo que evidentemente no ha sucedido en la especie (art.375 del Cód. Proc.). Es así que el planteo en análisis debe ser desestimado.

5. Desde otra óptica, debe apreciarse que los pagos de impuestos y tasas realizados por Orlando Eloy Saavedra, primeramente, y por sus herederos, con posterioridad, han sido perfectamente regulares, pues se fueron efectivizando - en forma permanente- a lo largo de una extensión de tiempo por demás prolongada; circunstancia que coadyuva -decididamente- a la gravitación probatoria que ostentan los recibos de pago de estos tributos, a los fines de la cuestión en tratamiento. Efectivamente, si se pondera la documentación agregada con la demanda, pueden visualizarse recibos de impuesto inmobiliario de los años 1976, 1977, 1978, 1979, 1981, 1982, 1983, 1984, 1986, 1987, 1988, 1990, 1991 y 1992 (ver fs.42 a 81). Asimismo, hay recibos de tasas municipales de los años 1972, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984 y 1985 (fs.82 a 132), habiendo también una liquidación de deuda de tasas municipales que corresponde a los años 1976 y 1977, aunque fue pagada en el año 1979 (fs.133). Finalmente, hay comprobantes de pago de impuesto inmobiliario que corresponden a los años 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2012, 2014 y 2016 (fs.16 a 41). Surge del detalle precedente la total regularidad con que la parte compradora fue realizando los pagos del impuesto inmobiliario y de las tasas municipales, a punto tal que esa forma regular y continua de cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte del comprador Orlando Eloy Saavedra, se muestra como un indicio claramente revelador de que ostentaba la posesión del inmueble. Es cierto que, como bien lo expone Müller -con citas de Mariani de Vidal y Areán-, ¿una primera respuesta sería que el pago de los impuestos por sí solo no puede constituir acto posesorio, ya que ésta supone una conducta sobre la cosa que pone al poseedor en relación a ella, comprensiva del corpus y el animus, no teniendo el pago de impuestos esa significación?. Más seguidamente expone que ¿tratándose de una cuestión probatoria, entendemos que al resultar el pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble una exteriorización del animus del poseedor, nada impide considerar que por la oportunidad de su erogación, su periodicidad y continuación en la observación de tal conducta fiscal, todos extremos que hacen descartar la hipótesis de generar una prueba preconstituida al efecto, tal pago de tributos, al demostrar el animus rem sibi habiendi, nos permiten inferir, junto con los demás elementos que pueden aportarse, que existe en el excepcionante no sólo pura voluntad, sino también el ejercicio constante de un poder de hecho que permite juzgar concretado también el corpus? (autor citado, La prescripción en la obligación de escriturar, en RDPC 2000-3, Boleto de compraventa, pág.244). En el presente caso no quedan dudas de que este pago regular de los tributos, mantenido en forma permanente a lo largo de muchos años (más de cuarenta años, para ser más preciso), junto con los demás elementos de prueba aportados a la causa (analizados en el decurso de este voto), permiten tener por debidamente acreditado que Orlando Eloy Saavedra tomó posesión del inmueble adquirido mucho antes de que operara la prescripción de la obligación de escriturar a cargo de los vendedores. Con esta somera explicación doy respuesta a otro argumento traído en la contestación de agravios, donde se dijo que el pago de impuestos no constituye un acto demostrativo del corpus posesorio.

6. Un nuevo indicio de que Saavedra tomó la posesión del inmueble, está dado por los actos posesorios que se tuvieron por acreditados en la sentencia apelada, los que fueron realizados por los actores ocho años antes de la audiencia de fecha 7 de marzo de 2018 (fs.452/452vta.). En efecto, surge de la valoración de los dichos del testigo Sanabria en dicha audiencia, que esta persona manifestó haber cercado el perímetro del predio hace 8 años, más o menos, que cercó un lateral y parte del frente, y que el trabajo se lo encargó la actora. Dijo también este testigo que le pasa matayuyos cada un mes o 15 días, y que el trabajo lo viene haciendo hace 8 años (fs.452). Sobre la base de esta declaración adujo el juez que ¿más allá de alguna contradicción del testigo Sanabria, y aun tomando sus dichos, lo cierto es que reflejarían ciertos actos posesorios de los actores realizados recién 8 años antes de la audiencia (realizada el 07 de marzo de 2018) y que de ninguna manera alcanza para probar hechos posesorios en el período en el que debían hacerse para interrumpir la prescripción de la acción por escrituración?. Agrega que ¿lo mismo la exposición de Faccioli, quien refiere que el alambrado lo hizo Sanabria. Y como se viera, el propio Sanabria refiere -en el mejor de los casos- a actos posesorios realizados en 2010? (fs.452vta.). En definitiva, el testigo Sanabria manifestó haber realizado el cercado del perímetro del lote de terreno en el año 2010, y dijo que ese trabajo se lo encargó la actora; habiendo expresado también que a partir de allí le pasa matayuyos al predio cada un mes o quince días. Se está ante un típico acto posesorio concretado por la parte actora

que encuadra en la enumeración del art.2384 del Código Civil, y que se viene a sumar a los indicios analizados en los puntos precedentes (arts.163 inc.5, 375, 384, 456 y ccs. del Cód. Proc.). Por otra parte, no debe perderse de vista que el inmueble en cuestión es un terreno baldío, por lo que no es dable exigir ningún otro acto posesorio adicional a los realizados por los actores a partir del año 2010 (cercado y limpieza), los que han quedado acreditados con los testimonios referidos, que no merecieron impugnación de ninguna índole. 7. Y a lo antedicho se opone, como contracara, que no se ha alegado -ni mucho menos probado- ningún acto posesorio de los demandados, lo que de por sí provoca el desmoronamiento de su andamiaje defensivo. Muy tardíamente, luego de haberse desarrollado los comprobados actos posesorios de los actores, con fecha 10 de marzo de 2014, el apoderado de los demandados radicó una denuncia penal por la posible comisión del delito de usurpación, por parte de terceras personas que se habrían introducido en el predio para concretar una precaria construcción de planchones (ver actuaciones correspondientes a la causa I.P.P. n° 01-01-000704-14, agregadas en fotocopias a fs.349/392, especialmente inspección ocular de fs.355/357). A esta intrusión de terceras personas también hizo referencia el testigo Sanabria, quien manifestó haberle avisado a la señora Saavedra de lo acontecido, señalando que ?hubo una casa de planchas que después la tiraron y que le avisó a la actora? (fs.452vta.). Es así que pierde toda relevancia la denuncia penal radicada por los demandados, quienes en vano han pretendido realzar esta actuación en abono de su postura procesal. Además, la falta de actos posesorios por parte de los demandados, también se revela en la pasividad que pusieron de manifiesto ante el pedido de legítimo abono que formuló Saavedra en el juicio sucesorio, con fecha 1 de febrero de 2012 (ver fs.215/216 del expediente n° 37.996). En el apartado VII de este voto, puse de manifiesto la contradictoria conducta de los accionados, quienes en aquella oportunidad se limitaron a mantener silencio ante la petición de Saavedra, no siendo ésta una actitud propia de quienes, muy tardíamente, vienen a invocar actos posesorios sobre el predio (ver apartado IV, punto 1, d), del escrito de contestación de la expresión de agravios, donde aluden a la I.P.P. 704/14). Puede así apreciarse, a través de la larga enumeración de indicios realizada en el presente apartado IX, la efectiva acreditación de que Orlando Eloy Saavedra tomó posesión del inmueble mucho antes de que operara la prescripción de la obligación de escriturar el día 28 de abril de 1978. De manera tal que, como ya lo anticipé en la última parte del apartado VIII, esa adquisición de la posesión del inmueble por parte del comprador, provocó la interrupción continua de la prescripción de la obligación de escriturar, en los términos del art.3989 del Cód. Civil. X. Se ha señalado en la doctrina, en forma unánime, que sin perjuicio de que la acción para demandar la escrituración y en general las demás prestaciones que se deriven del boleto de compraventa, por ser personal, prescribe a los diez años (art.4023 del Cód. Civil), corresponde destacar la situación que se ofrece con bastante frecuencia en supuestos como el de autos. Así señala Morello que ?ocurre que el comprador en la mayoría de los casos, antes de agotarse el iter contractual con la escrituración, ha recibido la posesión pacífica y ahora legítima (art.2355, Cód. Civ.) de la cosa vendida por parte del adquirente, y aún más, puede haber satisfecho íntegramente el precio de la compra. Tales prestaciones de dar: entrega de posesión y pago de precio, importan sin lugar a dudas por parte del vendedor, el reconocimiento tácito de su obligación de escriturar, con la virtualidad de interrumpir el curso de la prescripción de la acción de cumplimiento del contrato. Esto ha sido admitido sin variantes hace ya mucho tiempo, por la doctrina y jurisprudencia? (El boleto de compraventa inmobiliaria, 4ª edición reelaborada y puesta al día, con la colaboración de De la Colina, La Plata, 2008, págs.1049 y 1050). En análogo sentido se ha expresado que la prescripción de la acción para demandar la escrituración de un inmueble, ?es interrumpida por la posesión pacífica y continuada que ejerza el comprador y que resulte de la tradición del inmueble que oportunamente le haya hecho el vendedor, ya que ésta importa un reconocimiento tácito y permanente de respetar el derecho del adquirente. En una palabra: este reconocimiento fluyente es una constante interrupción de la prescripción, que se comporta cual si fuera una suspensión? (Mosset Iturraspe y Novellino, La obligación de escriturar, Bs.As. 1994, pág.156, con citas de Spota, Salvat-Galli, Borda y Morello; lo destacado me pertenece). Con acierto, se ha hecho hincapié en el reconocimiento tácito y repetido por parte del vendedor de respetar el derecho del comprador, a quien se le hizo tradición de la cosa, señalándose que ?ese reconocimiento fluyente del vendedor que hizo la tradición es una continua interrupción de la prescripción que se comporta como si fuera una suspensión?. Dicho de otro modo: ?cuando esa posesión se funda en la tradición hecha por el vendedor al comprador, ese reconocimiento que ha sido calificado de ?fluyente' es expresión inequívoca de voluntad por parte del tradente.....en el sentido de reconocer el derecho del adquirente a la obtención de la escritura del inmueble? (conf. citado artículo de Müller, La prescripción de la obligación de escriturar, en RDPC 2000-3, Boleto de compraventa, pág.242). Este tribunal se ha expedido sobre una cuestión similar a la de autos, habiendo señalado que la prescripción decenal de la acción de escrituración (art.4023 del Cód. Civil), es interrumpida por la posesión pacífica y continuada que ejerza el comprador y que resulte de la tradición del inmueble que oportunamente le haya hecho el vendedor, ya que ésta importa un reconocimiento tácito y permanente de respetar el derecho del adquirente (art.3989 del Cód. Civil). En dicho precedente se citó un pronunciamiento de la Suprema Corte Provincial, según el cual ?la posesión permanente del bien prometido en venta, tolerada por el vendedor, constituye un factor interruptivo de la prescripción en los términos del art.3989 del Código Civil?

(S.C.B.A. Ac.43.971, ?Zubillaga? del 17/03/92, Ac. y Sent. 1992-I, pág.363; esta Sala, causa n° 60.987, ?San Juan?, sentencia del 27-6-17, causa n° 62.038, ?Ramil?, sentencia del 21-9-17). Por las motivaciones antedichas, corresponde rechazar la excepción de prescripción opuesta por los demandados, lo que conduce al progreso de la demanda de escrituración incoada por los actores.

XI. En virtud de todas las consideraciones expuestas, propicio adoptar la siguiente resolución: 1) Rechazar el planteo de deserción del recurso de apelación de la parte actora, que introdujeron los demandados en el responde de la expresión de agravios. 2) Rechazar la apelación implícita deducida por los demandados al contestar la expresión de agravios. 3) Revocar la sentencia apelada de fs.439/453, en cuanto hizo lugar a la excepción de prescripción opuesta por los demandados. En consecuencia, corresponde rechazar la excepción de prescripción y hacer lugar a la demanda de escrituración promovida por Delia Aurora Cetolini, Marina Mercedes Saavedra y Guillermo Eduardo Eloy Saavedra (herederos de Orlando Eloy Saavedra). 4) Condenar a los demandados Marta Araceli Alonso, Irma Teresa Alonso, Ana María Alonso, Susana Beatriz Alonso, Nilda Carmen Alonso y Juan Eduardo Alonso (herederos de Juan José Jerónimo Alonso), a otorgar la escritura traslativa de dominio correspondiente al inmueble objeto de autos (ubicado en el Barrio San Juan de la ciudad de Tandil, identificado catastralmente como Circ. ..., sección ..., chacra ..., manzana ..., parcela ..., partida ...), dentro del plazo de treinta días de adquirir firmeza este pronunciamiento, bajo apercibimiento de que si los obligados no cumplieren dentro del plazo fijado, el juez suscribirá la escritura por ellos y a su costa (arts.163 inc.7, 164, 510 y ccs. del Código Procesal). Pero aún resta abordar otra temática que hace cobrar relieve al planteo eventual introducido por los actores en su escrito de demanda, donde aludieron a una venta del inmueble por parte de los demandados y a la consecuente posibilidad de que la escrituración sea de imposible cumplimiento, en cuyo caso solicitaron la transformación en la obligación de abonar los daños y perjuicios (ver apartado I de este voto, cuarto párrafo). En efecto, esta prevención de los actores se ha visto confirmada por la expresa manifestación de los demandados en el sentido de que transfirieron el dominio del inmueble a un tercero (ver fs.239vta., última parte), lo que también emerge de la copia de asiento registral de fs.134/135. Esta situación es contemplada por Kiper, quien refiere a los supuestos en que el acto de escrituración se vuelve imposible, y ni siquiera es suficiente la decisión del juez de hacerlo en lugar del vendedor. Y así opina que ?en tal caso, la obligación primitiva se convierte, necesariamente, en la de pagar daños y perjuicios. Pienso que la sentencia debe contener el apercibimiento aun cuando se haya demostrado en el trámite del juicio que la escrituración ya no puede hacerse, pues siempre existe la posibilidad, aunque remota, de que el obligado recupere el dominio. Sólo cuando en la etapa de ejecución se advierta la imposibilidad, procederá la conversión en el resarcimiento?. Seguidamente señala que cuando el cumplimiento se torna imposible por un hecho imputable al deudor, la situación queda comprendida en las previsiones del art.889 del Código Civil, es decir que la obligación primitiva ?se convierte en la de pagar daños e intereses?. Agrega que esta conversión opera aun cuando el actor no lo haya solicitado en el escrito de demanda, y no es necesario que el vencedor en el litigio inicie un nuevo proceso, ya que esto puede liquidarse en la etapa de ejecución de sentencia (autor citado, Juicio de escrituración, Conflictos derivados del boleto de compraventa, 2ª edición, Bs. As. 2004, págs.428 y 429). En consecuencia, corresponde disponer que si la obligación de escriturar fuere de cumplimiento imposible, la misma se convertirá en obligación de resarcir los daños y perjuicios causados a los actores (art.889 del Cód. Civil y art.511 del Cód. Proc.). Finalmente, las costas del juicio de ambas instancias se imponen a los demandados vencidos, con arreglo al principio objetivo de la derrota en juicio (arts.68 y 274 del Cód. Proc.). La regulación de honorarios se diferirá para la oportunidad procesal pertinente (arts.31 y 51 del dec. Ley 8.904/77, arts.31 y 51 de la ley 14.967). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Longobardi, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido. A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve: 1) Rechazar el planteo de deserción del recurso de apelación de la parte actora, que introdujeron los demandados en el responde de la expresión de agravios. 2) Rechazar la apelación implícita deducida por los demandados al contestar la expresión de agravios. 3) Revocar la sentencia apelada de fs.439/453, en cuanto hizo lugar a la excepción de prescripción opuesta por los demandados. En consecuencia, corresponde rechazar la excepción de prescripción y hacer lugar a la demanda de escrituración promovida por Delia Aurora Cetolini, Marina Mercedes Saavedra y Guillermo Eduardo Eloy Saavedra (herederos de Orlando Eloy Saavedra). 4) Condenar a los demandados Marta Araceli Alonso, Irma Teresa Alonso, Ana María Alonso, Susana Beatriz Alonso, Nilda Carmen Alonso y Juan Eduardo Alonso (herederos de Juan José Jerónimo Alonso), a otorgar la escritura traslativa de dominio correspondiente al inmueble objeto de autos (ubicado en el Barrio San Juan de la ciudad de Tandil, identificado catastralmente como Circ. ..., sección ..., chacra ..., manzana ..., parcela ..., partida ...), dentro del plazo de treinta días de adquirir firmeza este pronunciamiento, bajo apercibimiento de que si los obligados no cumplieren dentro del plazo fijado, el juez suscribirá la escritura por ellos y a su costa (arts.163 inc.7, 164, 510 y ccs. del Código Procesal). 5) Disponer que si la obligación de escriturar fuere de cumplimiento imposible, la misma se convertirá en obligación de resarcir los daños y perjuicios causados a los actores (art.889 del Cód. Civil y art.511 del Cód. Proc.). 6) Imponer las costas del juicio de ambas instancias a los demandados vencidos, con arreglo al principio objetivo de la derrota en juicio

(arts.68 y 274 del Cód. Proc.). 7) Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad procesal pertinente (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77, arts.31 y 51 de la ley 14.967). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Longobardi, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

SENTENCIA Azul, 23 Julio de 2020. - **AUTOS Y VISTOS:** **CONSIDERANDO:** Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts.266, 267 y concs. del C.P.C.C., se resuelve: 1) Rechazar el planteo de deserción del recurso de apelación de la parte actora, que introdujeron los demandados en el responde de la expresión de agravios. 2) Rechazar la apelación implícita deducida por los demandados al contestar la expresión de agravios. 3) Revocar la sentencia apelada de fs.439/453, en cuanto hizo lugar a la excepción de prescripción opuesta por los demandados. En consecuencia, corresponde rechazar la excepción de prescripción y hacer lugar a la demanda de escrituración promovida por Delia Aurora Cetolini, Marina Mercedes Saavedra y Guillermo Eduardo Eloy Saavedra (herederos de Orlando Eloy Saavedra). 4) Condenar a los demandados Marta Araceli Alonso, Irma Teresa Alonso, Ana María Alonso, Susana Beatriz Alonso, Nilda Carmen Alonso y Juan Eduardo Alonso (herederos de Juan José Jerónimo Alonso), a otorgar la escritura traslativa de dominio correspondiente al inmueble objeto de autos (ubicado en el Barrio San Juan de la ciudad de Tandil, identificado catastralmente como Circ. ..., sección ..., chacra ..., manzana ..., parcela ..., partida ...), dentro del plazo de treinta días de adquirir firmeza este pronunciamiento, bajo apercibimiento de que si los obligados no cumplieren dentro del plazo fijado, el juez suscribirá la escritura por ellos y a su costa (arts.163 inc.7, 164, 510 y ccs. del Código Procesal). 5) Disponer que si la obligación de escriturar fuere de cumplimiento imposible, la misma se convertirá en obligación de resarcir los daños y perjuicios causados a los actores (art.889 del Cód. Civil y art.511 del Cód. Proc.). 6) Imponer las costas del juicio de ambas instancias a los demandados vencidos, con arreglo al principio objetivo de la derrota en juicio (arts.68 y 274 del Cód. Proc.). 7) Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad procesal pertinente (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77, arts.31 y 51 de la ley 14.967). Regístrese, notifíquese por Secretaría y devuélvase a su Juzgado de origen.

REFERENCIAS: Funcionario Firmante: 23/07/2020 11:17:22 - PERALTA REYES Victor Mario (victor.peraltareyes@pjba.gov.ar) - Funcionario Firmante: 23/07/2020 12:39:18 - LONGOBARDI Maria Ines (maria.longobardi@pjba.gov.ar) - Funcionario Firmante: 23/07/2020 13:21:44 - GALDOS Jorge Mario (jorge.galdos@pjba.gov.ar) - Funcionario Firmante: 23/07/2020 13:44:10 - CAMINO Claudio Marcelo (claudio.camino@pjba.gov.ar) - Correlaciones: Casaux Alsina, Marina Alejandra c/Veneciano, Héctor Omar s/resolución contrato compraventa de inmuebles - Cám. Civ. y Com. Azul - Sala II - 04/05/2017 - Cita digital IUSJU016874E 001311F servados.