



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. n°: JU-3399-2011 ANAYA PATRICIA LILIANAC/ VADALA SUSANA ELIZABETH S/ESCRITURACION

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores JUAN JOSE GUARDIOLA, RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa n° JU-3399-2011 caratulada: "ANAYA PATRICIA LILIANAC/ VADALA SUSANA ELIZABETH S/ESCRITURACION", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Guardiola, Volta y Castro Durán .-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

- 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?
- 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Guardiola dijo:

I.- En la sentencia dictada por la Sra. Jueza de Primera Instancia Dra. Laura J. Panizza desestimó la excepción de prescripción opuesta por la demandada Susana Elizabeth Vadalá, decretó la oponibilidad del boleto de compraventa celebrado entre Juan Carlos Domínguez como vendedor (fallecido) y Carlos Daniel Henin como comprador el 14/11/1988 y la cesión que este último efectuara a Patricia Liliana Anaya (aquí actora) respecto al realizado entre Susana Elizabeth Vadalá y su sobrino Mariano Ernesto Massari y en consecuencia hizo lugar a la acción de escrituración promovida por la Sra. Anaya contra la Sra. Vadalá como sucesora (cónyuge) del Sr. Domínguez, condenándola a suscribir la misma en el plazo de 30 días de quedar firme la misma, con costas a su cargo y al tercero Massari.

Para resolver de esa forma la sentenciante, recordó un fallo de este tribunal (Expte. N°: JU-4610-2011 30/12/2015 LS 255-56), en el que expresé que "la prescripción de la acción de escrituración queda interrumpida por la posesión pacífica y continuada del inmueble ejercida por el comprador, que

resulte de la tradición que oportunamente le hubiera hecho el vendedor; ya que tal posesión importa un reconocimiento tácito y permanente por parte de este último, del derecho de aquel (art. 3989 C. Civil de Vélez, aplicable en autos por ser la norma que estaba en vigencia al momento del acaecimiento de los hechos debatidos –art. 7 C.C.C.–) y que la manifestación efectuada en el boleto (en el caso que nos ocupa en su cláusula novena fs. 8vta., con el asentimiento conyugal de la demandada) "por la que se declara realizada la tradición, aunque inoponible a terceros, sirve como prueba de confesión extrajudicial entre ambas (arts. 2378 C.Civil de Vélez y 423 C.P.C.)" .

Reseñó la acreditada cesión del boleto que el Sr. Henin hizo a la actora el 7/11/2000.

Apuntó también con cita de doctrina - en relación al boleto que suscribió la demandada en fecha 15/4/1999 con su sobrino Mariano Ernesto Massari - que cuando hay dos ventas sucesivas, corresponde en primer lugar atenderse a favor de cual acreedor se le efectuó la tradición; considerándose la fecha precedente del boleto únicamente cuando la posesión no hubiera sido transferida. Y agregó, con cita de otro fallo de esta Cámara, que si ambos compradores fueron puestos en posesión, la colisión se dirime por la prioridad temporal mediando buena fe.

Finalmente, en cuanto a los actos posesorios invocados por Mariano Ernesto Massari como demostrativos de la tradición que se le efectuara, analizando las declaraciones testimoniales de esta causa y la penal que en realidad versan sobre los que su padre Daniel Attilio Massari ha realizado en el lote lindero que ocupa y que Mariano Ernesto admitió no habitar el predio en litigio. Concluyó afirmando que la falta de buena fe por parte de la accionada y el tercero Massari les hace oponibles el boleto de compraventa originariamente concertado con el Sr. Henín.

Apelaron Mariano E. Massari y Susana Vadala, ambos con el patrocinio letrado del Dr. Mazzutti (presentaciones del 23/8/2021)

Llegadas las actuaciones a esta Cámara, expresaron sus agravios el 2/5/2022.

Se disconforma la demandada con lo resuelto sosteniendo que el accionante no acreditó la posesión como acto interruptivo del curso de la prescripción liberatoria, sino que por el contrario se han probado actos



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

posesorios de Mariano Ernesto Massari. En sentido similar se expide en su memorial este último.

Ambos replantean ofrecimiento de prueba desestimada en primera instancia, que es también rechazada por este tribunal el 5/7/2022.

Ejercieron su derecho a réplica la actora Anaya y el otro tercero Carlos Daniel Henin el 30 y 31 de mayo de 2022, resistiendo aquellas impugnaciones. La primera solicita también la deserción recursiva por insuficiente fundamentación.

Firme el llamado de autos para sentencia y habiéndose remitido la sucesión de Juan Carlos Dominguez que fuera requerida, se está en condiciones de resolver (art. 263 del CPCC).

II.- En esa tarea, de inicio cabe desestimar el pedido de deserción recursiva efectuado por la actora, ya que independientemente de la suerte de las impugnaciones, no se advierte la falta de una crítica concreta y razonada que formalmente impida su tratamiento (arts. 260 y 261 del CPCC)

Adentrándome ya en su tratamiento, he de señalar que la manifestación efectuada en la cláusula novena del boleto primigenio sobre la realización de la tradición (que no es ocioso señalar no está en el que suscribiera posteriormente la demandada como vendedora - ver fs.63-) reviste, a la luz del precedente citado por la magistrada, decisiva relevancia para la resolución del asunto. Para no reproducir lo que allí expresé me permito ahora transcribir lo que expuso en el mismo sentido el Dr. Marcelo E. Urbaneja ("Tradición, "constituto posesorio", "traditio brevi manu" e inmueble ocupado por un tercero: su reflejo escriturario" Revista Notarial N° 957 p. 769/770): "En contra de la negativa a considerar útiles las cláusulas de referencia, se ha alzado la autorizada voz de Salvat (Reales tomo I, primera parte, capítulo II, punto 123.), para quien tales afirmaciones tienen al menos el efecto de una confesión entre las partes, aunque frente a terceros se mantenga la necesidad de demostrar la efectiva entrega. Esta distinción logró una importante influencia en la jurisprudencia y ha sido citada con frecuencia por autores posteriores, aunque no todos hayan expresado acuerdo o desacuerdo por la misma. Posteriormente, Moisset de

Espanés ("Adquisición de la posesión. Actos materiales. Boletín de compraventa", Revista Notarial de Córdoba, N° 52, año 1986, pág. 109) sostuvo que más allá de la ineficacia frente a terceros, tales cláusulas, oponibles entre las partes, daban lugar a un constituto posesorio...Pelosi (Técnica de la redacción escrituraria. Cuadernos notariales, Serie técnica notarial, número 15, La Plata, 1967. Ver nota 85, en páginas 66 y 67) meritó el verdadero alcance del precepto. La mayoritaria posición civilista, insistimos, proclama la intrascendencia de la manifestación de "las partes", sin advertir que la norma sólo refiere a quien debe entregar el inmueble. ¿Hay una equivocación del codificador, restringiendo las manifestaciones ineficaces a las que efectúe sólo una de las partes? Por supuesto que no. El agudo sentido práctico de Vélez Sarsfield tenía su fundamento: la declaración del adquirente de estar en posesión sólo puede perjudicarlo a él, que es el acreedor de la obligación de entrega...el comprador está reconociendo el pago, al menos parcialmente en cuanto a la tradición se refiere"

El actual art. 1924 CCCN ha venido a ratificar ese alcance en tanto limita su ineficacia únicamente "con relación a terceros". Comentando esta norma Cossari (Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético. Jorge H. Alterini Director To. IX p. 220) reseña "... ya Salvat entendía que "si bien la declaración de dar por hecha la tradición no basta por sí sola para acreditar su existencia, la tradición debe considerarse realmente efectuada si en la escritura pública de compraventa de la cosa, se establece expresamente que ella ha sido entregada al comprador (...) implicarían la confesión de haberse encontrado en posesión de la cosa, sin que los otorgantes de ella pudieran valerse después de la prueba testimonial para destruir su valor y sostener que nunca se había cumplido la tradición. Otra cosa sería (...) si en lugar del tradens y el accipiens se tratara de terceros, que impugnaran la existencia de la tradición; las manifestaciones de este último no bastarían, por sí solas, para acreditar la existencia de ella" Borda también sostuvo la eficacia entre las partes de tales declaraciones. Esa corriente de opinión fue en definitiva la triunfante en la jurisprudencia. La declaración no era suficiente respecto a terceros, pero sí entre las partes. El art. 1924 del Código Civil y Comercial, se hace eco de esa corriente doctrinaria y jurisprudencial y la eleva a norma legal. La declaración no supe los actos materiales, con relación a terceros se dice expresamente, lo que implica que sí los sustituye entre las partes".



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Y la aquí demandada no solo intervino en la formalización del contrato cuyo cumplimiento se pretende como cónyuge del promitente para prestar el asentimiento que exigía el art. 1277 CCivil sino que se acciona contra ella en su calidad de heredera de su cónyuge (art. 3417 CCivil)

Ello así, teniendo en cuenta que la posesión del inmueble por el comprador importa el reconocimiento de la parte vendedora y su ratificación constante del acto promisorio de transmisión del dominio, que impide la prescripción de su obligación de escriturar, máxime si aquel además pagó la totalidad del precio, no puede tenerse por operada la misma porque la cesión del boleto y acciones judiciales hayan tenido lugar vencido el plazo de diez años del art. 4023 CC (doctr. art. 3989 CC v. Félix Trigo Represas en Código Civil Comentado Tomo Privilegios. Prescripción .Aplicación de las leyes civiles Ed. Rubinzal-Culzoni p. 451 y jurisprud. que cita en nota 42; Beatriz Areán en Código Civil de Bueres- Highton Hammurabi To. 6B p. 708; este tribunal Exptes N° 39622 LS 50-250 sent. del 27/10/2009 y N° 4601-2008 LS 59-90 sent. del 7/6/2018 además del citado por la sentenciante)

Despejada esta cuestión, en lo que hace al derecho reclamado por su sobrino como posterior comprador según boleto de fs. 63, vale aquí recordar lo que dijera el Dr. Jorge Alterini como miembro de la CNCiv. Sala C en autos "Dominguez Ignacio c/ Rodriguez de Calabrese Delia" sent. del 26/5/1977 ED 76-427: "... Cuando media tradición posesoria, si uno solo fue el favorecido por ella, él privará siempre que sea de buena fe, es decir, siempre que desconozca la existencia de un boleto precedente (arg. arts. 594 y 3269 cód. Civil). Por el contrario, si ambos fueron puestos en posesión del inmueble, la colisión de intereses se definirá en favor del primero que fue puesto en dicha posesión y en tanto no pueda imputársele mala fe (conocimiento de la previa obligación del autor), postura que se asienta en la doctrina de los arts. 2791, 3269 y aún del art. 594 cód. civil"

Es lo que también, citando a Emma Adelaida Rocco (Boleto de compraventa, p. 193 y ss). resume Sebastián J. Cosola ("El boleto de compraventa inmobiliaria, la tradición posesoria, los conflictos derivados de la

confluencia de los derechos reales y personales y el esquema estructural del documento notarial" Revista Argentina de Derecho Civil - N°1 - Abril 2018 Cita: IJ-DXXXIII-935): "...a) Adquirente mediante Boleto de Compraventa con tradición de la cosa frente a otro adquirente por boleto pero sin tradición de la cosa: tiene prioridad el primero si actúo de buena fe, ignorando la existencia de un boleto anterior; b) Adquirentes mediante boleto de compraventa a quienes además, se les ha efectuado tradición posesoria: triunfa el primero al que se haya puesto en posesión de la cosa, siempre que haya actuado de buena fe; c) Adquirentes mediante boleto de compraventa sin puesta ninguno en posesión, triunfa el que tenga boleto de fecha anterior"

Con este piso de marcha y al margen de observar que el boleto con el que se pretende enervar la acción de escrituración, pese a figurar como suscripto el 15/4/1999, recién adquirió fecha cierta (arts. 1034, 1035 CC) el 15/10/2012, es decir con posterioridad al reclamo de la parte actora, comparto la opinión de la Dra. Panizza en cuanto a que el mismo resulta inoponible y carece de virtualidad para lograr su cumplimiento (arts. 1185, 1187 CC, 1018 CCCN), sin perjuicio de las acciones que pudieren corresponder (art. 595 CC, 758 CCCN)

Es que como minuciosamente analizó la jueza de grado para formar su convicción (arts. 375 y 384 CPCC), con la prueba testimonial rendida tanto en estas actuaciones como en la IPP n° 04-00-001806-11 que tenemos a la vista, solo se han acreditado actos posesorios realizados en el lote lindero en la que tiene su casa quinta (fs. 15 IPP) el Sr. Daniel Atilio Massari padre del postulado adquirente, a quien incluso se lo ha sindicado como propietario de la parcela en cuestión (ver declaraciones de Plano y Esnaola fs. 21 y 22 IPP). Las boletas de impuestos además de haber sido agregadas por la demandada corresponden a períodos posteriores al inicio en el año 2007 de la sucesión del vendedor Domínguez (razonable es inferir por otra parte que habiendo fallecido éste en Italia el año 1991- ver fs. 4/5 expte 4110/2007-, la escrituración del inmueble se haya dilatado hasta la tramitación del proceso sucesorio) y en el caso de los servicios figuran a nombre del mencionado progenitor del citado como tercero. Si a tales elementos, de por sí escasos para acreditar una posesión efectiva y pública del sindicado acreedor posterior, aunamos el vínculo familiar que liga a los Massari con quien no podía desconocer la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

subsistente obligación escrituraria, la preferencia del Sr, Henin y en consecuencia de la actora como sucesora particular se impone.

Por lo expuesto doy mi voto POR LA AFIRMATIVA

Los Señores Jueces Dres. Volta y Castro Durán, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Guardiola, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE:**

CONFIRMAR la sentencia apelada. Con costas de Alzada a la demandada y al tercero Mariano Ernesto Massari (art. 68 CPCC). Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley arancelaria)

ASI LO VOTO.-

Los Señores Jueces Dres. Volta y Castro Durán, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:**

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, se resuelve:

CONFIRMAR la sentencia apelada. Con costas de Alzada a la demandada y al tercero Mariano Ernesto Massari (art. 68 CPCC). Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley arancelaria)

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 13/09/2022 11:51:11 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel
- JUEZ

Funcionario Firmante: 13/09/2022 12:19:20 - GUARDIOLA Juan Jose - JUEZ

Funcionario Firmante: 13/09/2022 12:31:10 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

Funcionario Firmante: 13/09/2022 12:40:42 - DEMARIA Pablo Martin -
SECRETARIO DE CÁMARA

Domicilio Electrónico: 20301699353@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 27219869636@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 27335613770@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL - JUNIN

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 13/09/2022 12:44:07 hs. bajo el
número RS-252-2022 por Demaría Pablo Martín.