--- En la ciudad de Trelew, a los días de febrero del año dos mil dieciséis, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Sergio Rubén Lucero y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Raúl Adrián Vergara y Aldo Luis De Cunto, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“R., B. N. c/ A., A. s/ Escrituración” (Expte. N° 551 – Año 2015 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y

expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs. 142.----------

--- **A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo:----------

-- Vienen estos actuados al conocimiento de este tribunal de alzada, con motivo del recurso de apelación deducido por la parte actora (fs. 125) en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos (fs. 117/120), por el que se rechazó la demanda de escrituración con más los daños y perjuicios que interpusiera en contra del Sr. A. A., vinculada al inmueble individualizado como lote 11-a de la fracción B y A, sección J-I y A-I relacionado con una superficie de 2.448 has, 79 as, 50 cas; todo ello, con costas a su cargo. ----------El escrito de expresión de agravios luce agregado a fs. 136/139 vta.----------

---- Ordenado su traslado a la parte contraria a fs. 140, éste no fue evacuado. ----------

--- I.- La parte actora dice agraviarse de la interpretación que califica como errónea de los actos procesales que obran en el expediente administrativo. Señala que se pasó por alto que se probó que el demandado suscribió un compromiso por el cual se comprometía escriturar a su favor una cesión de derechos en virtud del inmueble adjudicado en venta al demandado y con posterioridad a recibir el íntegro pago de lo pactado se niega a cumplir con la obligación de escriturar a su cargo. Sostiene que los fundamentos de la sentencia que ataca son totalmente insuficientes e inaplicables al presente caso vulnerando el derecho contractual instrumentado mediante el convenio suscripto así como normas expresas del derecho sucesorio. Reseña porciones parciales de los considerandos de la sentencia, indicando que la juzgadora consideró erróneo el objeto del negocio jurídico formalizado en instrumento privado para después analizar las consecuencias de tal calificación. Cuestiona que estimara que en la especie se trata de una cesión de acciones y derechos pasando por alto –dice- los requisitos formales de la cesión de derechos que establece el Código de fondo, el que establece que debe instrumentarse mediante escritura pública bajo pena de nulidad. Refiere al análisis del Expte. del I.A.C. 29.791 – año 2003, indicando que el mismo se encuentra completamente alejado de los principios de interpretación del Derecho Administrativo. Expresa que si bien realiza una crónica de los hechos con la que está de acuerdo al momento de interpretar el derecho manifiesta que “…no interpreta los conceptos legales allí plasmados” (Sic). Alude al fallecimiento de la Sra. C. I. y del Sr. E. A. y quienes le

suceden como herederos universales. Reseña las actuaciones administrativas relativas al pedido de autorización para la transferencia de la tierra en cuestión, indicando que por Resolución Nº 131 del I.A.C. se concedió anuencia previa al Sr. A. A. para que ceda, venda y transfiera a favor de la señora N. B. R. la parte proporcional que le corresponde sobre el inmueble con superficie de 2.448 has, 79 as, 50 cas, determinadas por el lote 11-a, Fracciones B y A, Secciones J-I y A-I (fs. 47/48). Apunta que en el art. 5 de esta Resolución se emplazó al cedente y a la cesionaria para que en el término de sesenta días presenten el testimonio de "escritura pública traslativa de derechos", donde no existe sanción para el caso de incumplimiento, postulando que éste se trató de un plazo ordenatorio ya que las caducidades no pueden considerarse implícitamente ni imponerse de pleno derecho. Pone de resalto que el informe Nº 219/11 IAC y FR, de fecha 20 de diciembre de 2011, indicó que habiendo vencido el plazo de seis (6) meses acordados para presentar la documental el estado actual que reviste el inmueble es el consignado en las Resoluciones Nº 30/63 IAC (fs. 398/9) y Nº 250/86 (fs 475/6), ambas del expediente de origen "…en cuanto a la Sucesión de E. S. A. o A., pues de otra manera se estarían conculcando derechos otorgados a esta parte sin la debida notificación a la parte actora." (Sic). En cuanto al mérito de la prueba expone que por la carta documento glosada a fs. 68 se intimó al demandado a la suscripción de la escritura pública definitiva de cesión y venta. A fs. 6/9, se encuentran los recibos de pagos a los que hace referencia el compromiso celebrado entre las partes todos "A cta. Precio 50% indiviso Exptes. 90210/39 e IAC 64441" (sic). Indica que a fs. 10 se encuentra el recibo con firma certificada, el que da cuenta del pago total del saldo adeudado "por la cesión del cincuenta por ciento indiviso del inmueble identificado como Lote 11-a, Fracción B y A, Sección J-I y A-I, Expte. IAC 90210/34 y IAC 6441" (sic). Sostiene que equívocamente la Sra. Juez a quo manifiesta que al celebrar el "compromiso" la voluntad de las partes fue suscribir una cesión de derechos y acciones apartándose totalmente –expresa- de lo manifestado por ambas partes que conocían que debían pedir autorización previa y que al momento de firmar no podían más que hacer un compromiso de venta o cesión de derechos sobre el bien inmueble y que la cesión debía realizarse por instrumento público. Asimismo, continúa diciendo, obra la Resolución Nº 131 del IAC que dio anuencia necesaria para formalizar la cesión conforme manda el art. 25 de la ley I Nº 157. Añade que de los informes Nº 219/11 IAC y FR, de fecha 20 de diciembre de 2011 y el dictamen de fs. 39 del Expte. Nº 29791 se aclara la situación o estado legal del predio, pues al no perfeccionarse aún la cesión con la pertinente escritura pública, los derechos se mantienen en cabeza de los anteriores adjudicatarios. En consecuencia, concluye, las Resoluciones 30/63 y 250/86 se encuentran aún vigentes. Refiere que la juzgadora de grado no aplica del derecho sucesorio vigente –o lo desconoce– como la diferencia que existe entre ser adjudicatario en venta de tierra fiscal y tener el título de propiedad del inmueble, pasando a transcribir una porción de los considerandos a la que remito,

cuestionando que entendiera que se celebró entre las partes del proceso una cesión de derechos explicando que si lo celebrado hubiese sido una cesión de derechos no tendría porqué haber iniciado el presente juicio pues directamente sería innecesario a efectos del perfeccionamiento de la cesión. Denuncia que la Sra. Juez a quo omitió considerar la prueba de absolución de posiciones en la que el demandado reconoce el derecho de su parte y su omisión de cumplir con las obligaciones a su cargo. Apunta que si el convenio suscripto por las partes carece de eficacia dando lugar solo a repetir lo pagado también -asegura- debió haber iniciado la denuncia contra los notarios intervinientes que autoricen escrituras públicas o intervengan en la instrumentación de cesiones de derechos y transferencias de mejoras de predios fiscales sin obtener la certificación de autorización. Finalmente, por los que califica como erróneos argumentos de la Sra. Juez a quo, solicita la revocación de la sentencia definitiva y que, en consecuencia, se haga lugar a la demanda incoada con costas a la parte demandada.----- II.- Resulta necesario advertir que se intentó afrontar la precedente reseña de los agravios de la manera más completa y fiel que nos fue posible, tanto para respetar los términos con los que se formularan, como para poner en evidencia de su lectura las dificultades que presenta elucidar cuál es el concreto y razonado motivo del cuestionamiento a lo decidido. Ello así, por cuanto sabido es que al intentar sostener la impugnación no basta con expresar el disenso con lo resuelto o remitirse a postular lo contrario a lo dicho por el juzgador. Es decir, no puede ceñirse el impugnante a expresar una mera disconformidad aunque sin aportar el real e indispensable contenido crítico que pudiera viabilizar no solo el eventual buen éxito del recurso planteado, sino también –visto desde la perspectiva del tribunal del recurso- que posibilite el ejercicio de la facultad revisora de la alzada. ----------

---- Lo expresado, en primer lugar, por cuanto no parece tomar debida nota el recurrente que el demandado en estos actuados, Sr. A. A. –al momento de suscribir el denominado “Compromiso de Cesión y Venta” y aún en la actualidad- solo es titular de un porcentaje indiviso del predio rural en cuestión –parte proporcional que comprende un porcentual que le fuera adjudicado originariamente y otro que le corresponde “*iuris hereditatis”* en la sucesión de su madre fallecida- por los derechos derivados de la adjudicación que el I.A.C. oportunamente le asignara a su señora madre, Sra. C. I. d. A. –fallecida el 15/02/1997-, a su hermano Sr. E. S. A. –fallecido el 13/05/1996-, y al mencionado demandado en autos Sr. A. A., en relación al predio rural que se individualiza en el escrito de demanda con una superficie de 2.448 has, 79 as, 50 cas, determinada por el lote 11a, Fracciones B y A, Secciones J-I y A-I, al indicar la pretensión de escrituración que se persigue obtener mediante este proceso.----------

--- Y, en concordancia con ello, obviamente, cabe decir desde ahora que no es jurídicamente posible que por vía jurisdiccional se ordene la formalización -por escritura- de la transferencia sobre una cuota indivisa del derecho de dominio sobre el predio rural

que se individualiza cuando, antes, ni siquiera se acreditó fehacientemente que este derecho real ingresara al patrimonio de la causante –primero- y, luego, sea por vía de partición privada o judicial, al patrimonio del demandado. Esto último, es dicho tanto para la porción que el cedente demandado cuenta a título *iuris hereditatis* (le correspondería el 50% del 50% que sobre el 100% de la adjudicación del predio rural le correspondía a su madre pre-fallecida), como también, con aquella porción que le corresponde a título de derecho personal que es derivado de la adjudicación originaria que sobre dicho predio rural se le asignara (25% del referido 100% de la adjudicación del predio rural).----------

--- Ello así, atendiendo a los términos generales previstos por los arts. 21 y 22 de la ley I Nª 257, para la "formalización de la operación" –léase: de la adjudicación-, y el otorgamiento del título de propiedad a los beneficiarios de la adjudicación.----------

---Obsérvese por lo demás, que ello emana del trámite administrativo que se generó con motivo del pedido de autorización para transferir los derechos acordados, el que fuera presentado por ante el I.A.C. (Ver: fs. 1 del Expte. Nº 29791/03 que corre agregado por cuerda).----------

---- Sin redundancias del pensamiento que se viene desarrollando estimo apropiado apuntar un dato que resulta ostensible, cual es: que si se hubiera concluido con la formalización de la adjudicación con el otorgamiento del titulo de propiedad a los beneficiarios de la adjudicación no se hubiera requerido –por innecesaria- la previa autorización de la autoridad de aplicación que es exigida para la cesión de derechos acordados sobre tierra fiscal adjudicada por el art. 25 de la ley I Nº 157. ----------

---En dicho trámite, previo el dictado de la Resolución Nº 567/03 por la que no se hiciera lugar al inicial pedido de autorización de transferencia, luego, previa reiteración de la solicitud de autorización formulada en conjunto por el Sr. A. A. y el Sr. V. N. –este último en representación de la aquí actora Sra. R.- y sin perjuicio del pedido de "anulación de la venta" -el que cabe que sea interpretada buenamente como una "rectificación" a la reiteración de la solicitud de autorización para ceder derechos- formulada por el Sr. A. A. (Ver: notas de fs. 21 y fs. 33 del Expte. Adm. Nº29791), se concluyó prestando la autorización administrativa requerida mediante la Resolución Nº 131, de fecha 20 de abril de 2010, aunque condicionada.--------Es que, si bien, mediante dicho acto administrativo el I.A.C. presta su "anuencia" – entiéndase autorización- para "ceder" los derechos que le corresponden al demandado Sr. A. A. sobre el indicado inmueble rural-, esta autorización se condicionó expresamente mediante el emplazamiento a la presentación, en el término de sesenta (60) días, del *"…Testimonio de Escritura Pública traslativa de derechos, Certificado de Libre Deuda de Impuesto Inmobiliario e Ingresos Brutos y Solicitud de Tierra Rural, confeccionado por la adquirente propuesta."* (Sic)(Vide: art. 5º de la citada resolución).----- Le atribuyo naturaleza jurídica de condición a tal emplazamiento por cuanto conlleva dos de los elementos que son propios y

diferenciadores de la condición respecto del plazo, como modalidad esta última a la cual puede supeditarse la exigencia de una obligación, cuales son: que el cumplimiento al que se supeditara la autorización resulta incierto en tanto que puede o no acontecer; y, que claramente, de no cumplirse, influye sobre la eficacia misma de la autorización otorgada. Esto es, en tanto se sujetara la aludida autorización administrativa a la presentación de tales instrumentos, evidentemente implicó tal emplazamiento una condición suspensiva (Conf.: art. 545 del Código Civil y, de manera similar, el hoy vigente art. 343 del Código Civil y Comercial).---- Y, de hecho en la práctica, estimo que correctamente, así lo habría entendido la Dirección de Tierras del ente autárquico que funge como autoridad de aplicación en materia de tierras fiscales rurales adjudicadas, cuando informó que atento que no fue recibida la documentación requerida por la Resolución Nº 131/2010, habiéndose vencido el plazo acordado para hacerlo, *"…el estado legal que actualmente reviste el inmueble es el consignado en las Resoluciones Nº 30/63 IAC (fs. 398/9) y Nº D-250/86 (fs. 475/6) ambas del expediente de origen."*(Sic)(Ver: fs. 55 del Expte. Nº 29.791/03
agregado por cuerda).----------
---Ahora bien, en la porción del desarrollo argumental de la Sra. Juez a quo, en la que habré de apartarme, por no compartir el entendimiento allí expresado, es cuando la judicante afirma conclusivamente que el Sr. A. A. no es un adjudicatario en venta (Ver: considerando del refoliado 120, 2º apartado, 1º párrafo). ----------Y digo que no coincido con tal interpretación por cuanto allende de lo informado por la Dirección de Tierras del IAC, en cuanto se considera que la situación legal existente en la actualidad es la que surge del Expte. Nº 90210, no puede soslayarse que el aquí demandado fue y continúa siendo un adjudicatario en venta sobre una porción indivisa del predio rural cuya escrituración se pretende. Ello, sin perjuicio de los porcentuales que le corresponden antes y luego del fallecimiento de su señora madre quien en vida fue adjudicataria del 50% indiviso sobre dicho predio rural.----------Y, tampoco estimo que hubiera incidido en manera alguna tal circunstancia en la naturaleza del negocio jurídico concertado entre las partes de autos. Es que, a mi ver, indudablemente nos encontramos en presencia de una cesión-venta de un derecho personal –no un derecho sobre la cosa- causado por una adjudicación de un predio rural fiscal –en porciones indivisas que en origen fue del 25% y que, luego, resultó acrecida *iuris hereditatis*- en los términos regulados por el Código de fondo.----------Sabido es que la transmisión de derechos, genéricamente, es toda modificación en la titularidad de los mismos. Esta mudanza se puede producir por causa de muerte o por actos entre vivos, o por ambas causas simultánea o sucesivamente como aconteció en el particular supuesto planteado en la especie. En el caso que nos ocupa la transmisión se refiere a una parte alícuota del patrimonio –sucesión singular- que reconoce como causa fuente a un contrato (Conf.: art. 3263, 3265 y 3270 del Código

Civil).----------
--Ya aproximándonos más a las particularidades del negocio jurídico en cuya base se produjo la controversia tramitada en el presente litigio de intereses, estimo apropiado caracterizar al contrato de cesión-venta concertado entre las partes como una transmisión de posición contractual que el Sr. A. A. tiene en relación al I.A.C., toda vez que éste habría transmitido el complejo de derechos y deberes – principales y accesorios- que derivan de su posición como adjudicatario sobre el predio rural que se le atribuyera en los términos del art. 28 de la Ley I Nº 157, esto es, con derecho a la transferencia del dominio sobre dicho predio rural por parte del Estado provincial, previo cumplimiento de las obligaciones establecidas por la citada norma legal y en el instrumento de adjudicación. ----------En relación a la forma con la cual se cedió tal posición contractual, es de indicar que el caso bajo examen presenta la dificultad derivada de que los derechos transmitidos lo son -en parte- *iuris hereditatis,* que requiere la forma de la escritura pública (Conf: art. 1184, inc 6º del Código Civil), y -en parte- de derechos recibidos a título personal, los que para cederlos solo se requiere la forma escrita (Conf.: art. 1454 del Código Civil). Adviértase que no corresponde entender que corresponda exigir la escritura pública para la cesión de los derechos derivados de la adjudicación de la que fuera beneficiario el Sr. A. A. *ius singulis* toda vez que ésta no es un derecho real sino un derecho personal. Ahora bien, la circunstancia que la porción indivisa, que por vía sucesoria titulariza el demandado no fuera cedida mediante escritura pública no invalida la cesión sino que en todo caso se estaría frente a un contrato de promesa de concretar la formalidad legal exigida (Conf.: arts. 1185 y 1187 del Código Civil). ----------
Esto es, en todo caso, la ausencia de forma obliga a cumplirla, pero no acarrea ninguna nulidad (ésta consecuencia estaba prevista en el citado art. 1184, inc. 6º antes de la reforma por ley 17.711/68, que preveía que toda cesión de derechos hereditarios debía ser realizada “por escritura pública bajo pena de nulidad”. Dicha reforma suprimió tal sanción). ----------
Lo dicho es totalmente compatible con la legislación hoy vigente, si se atiende a las previsiones de las normas del Código Civil y Comercial relativas al tópico (Ver: arts. 1614, 1616, 1618, inc. a, 1636, 2302, 2309 y concordantes del C.C. y C. de la Nación). ----Esto es, la cesión-venta de los derechos sobre el predio rural acordada entre los Sres. A. A. y la Sra. B. N. R., es válida entre las partes pero inoponible al I.A.C., a tenor de lo expresamente establecido en el art. 25, 1er. párrafo de la ley I Nº 157. ----------
----------Ahora bien, sin perjuicio de todo lo expuesto, lo central para dirimir el presente conflicto de intereses es que no fue cumplida la condición suspensiva establecida por la autoridad de aplicación para que torne eficaz la autorización para la cesión de derechos que fuera acordada por las partes de este proceso. El cumplimiento de tal condición suspensiva si bien resulta ser un

elemento accidental una vez introducida en un determinado acto se torna tan importante como cualquiera de sus elementos esenciales de manera tal que, ante su ausencia, tal incumplimiento impide proseguir con cualquier pretensión tendiente a ejercer los derechos que en calidad de cesionaria pudieran emerger de tal acuerdo, merced a que previo a la escrituración aspirada por la actora se requiere *sine que non* de la autorización previa exigida por la Ley I N° 157. ----------Aclaro que refiero a la escrituración de la cesión de la porción de los derechos sobre la porción o alícuota indivisa que el demandado adquiriera *iuris hereditatis*, no así sobre la porción o alícuota que se le adjudicara *ius singulis* en el acto de adjudicación, por cuanto no requiere tal formalidad. Y, también, por cuanto la formalización -por escritura- de la transmisión de la porción dominial cedida "en venta" por el demandado a la actora en todo caso habrá de ser pedida y eventualmente obtenida –previo cumplimiento de los requisitos legales establecidos en el art. 16 y conc. de la ley I Nº 157- a la autoridad de aplicación, esto es, al I. A. d. C. y F. R. (I.A.C.).---- Ante la hermenéutica expuesta, entonces, la afirmación impugnativa dirigida a sostener que *"…el Sr. A. A. ha suscripto un compromiso…por el cual este se comprometía a escriturar a favor de la actora un Cesión de Derechos, en virtud del inmueble adjudicado en venta…"* (Sic)(Expresión de agravios –fs. 136-), solo sería viable en relación a la porción de la cuota parte indivisa que el mencionado demandado ha recibido por vía sucesoria -ante el fallecimiento de su señora madre Sra. C. I. de A.-. Empero con la aclaración que ello no surge del contenido del denominado "Compromiso de Cesión y Venta". Y que, tampoco fue objeto específico y claro de la pretensión actoral deducida en la demanda para lo cual basta con remitir a la lectura del escrito inicial para constatarlo (Ver: punto I del escrito inicial –fs. 20-; y, punto II, último párrafo –fs. 21 "in fine"-). ----------

---- De otro lado, en el marco hermenéutico precisado precedentemente, francamente de la repetida y detenida lectura del punto II.-a) del escrito de sostenimiento del recurso, no se alcanza a entender cuál sería el motivo del cuestionamiento que se intenta plantear aunque sin precisarlo ni, por ende, fundarlo debidamente. Es que ello no se logra mediante afirmaciones tales como decir que la conclusión de la juzgadora de grado, en cuanto estimó que el negocio jurídico concertado entre las partes se trata de un cesión de acciones y derechos, habría omitido considerar *"…los requisitos formales de la cesión de derechos que establece nuestro Código de fondo, al momento de la suscripción del compromiso de venta donde se establece que la misma debe instrumentarse mediante escritura pública bajo pena de nulidad y el acto ulterior no realizado por el demandado que esta parte reclama…"* (Sic)(Ver: escrito de expresión de agravios, 2º párrafo de fs. 137). Tal aseveración resulta, además de infundada, palmariamente errónea. Ello así, en cuanto sostiene -sin discriminar- que la cesión de derechos requiere la formalidad de escritura pública bajo pena de nulidad –sanción legal

no contemplada en el Código Civil luego de la reforma por ley 17.711/68. ----------Y, finalmente, toda la argumentación ceñida a relacionar lo actuado en el expediente 29.791/03 del I.A.C., con alusión a la resolución Nº 131 de dicho organismo, para terminar afirmando que el art. 5º de dicho acto administrativo no contemplaría "sanción" para el caso de incumplimiento del emplazamiento que contiene e indicando de continuo que *"…siendo un plazo meramente ordenatorio, ya que las caducidades no pueden considerarse implícitamente ni imponerse de pleno derecho."* (Sic)(Ver: escrito de expresión de agravios, 2º párrafo de fs. 137 vta.), equívocamente soslaya la verdadera naturaleza jurídica del mentado emplazamiento contemplado en dicho acto administrativo e ignora las consecuencias de su incumplimiento. No puedo dejar de señalar tampoco, en este mismo sentido, que la referencia a un "plazo meramente ordenatorio" aludiendo también a "caducidades" resultan ser, a mi juicio, desenfoques absolutamente inatendibles en esta instancia revisora. Primero, por resultar afirmaciones inexplicadas pero, para concluir, por resultar derechamente equivocados.----Nótese que tal como ya se ha establecido antes, el emplazamiento contenido en el art. 5º de la Resolución Nº 131/2010 del I.A.C. no es un plazo sino una condición suspensiva en tanto supedita al cumplimiento de determinados actos (presentación de testimonio de escritura pública traslativa de derechos, certificado de libre deuda del impuesto inmobiliario e ingresos brutos y solicitud de tierra rural confeccionada por la cesionaria), en un tiempo que se establece, para la eficacia de la autorización otorgada. ----Las diferencias entre plazo y condición son palpables. La condición difiere del plazo en que este último –sea ordenatorio o perentorio- es siempre cierto. Los plazos siempre vencen, aun el plazo incierto, en tanto el hecho al que está supeditado es de cumplimiento fatal. La condición, por el contrario, es un evento condicional, es contingente, puede o no suceder. Desde otra óptica, cabe añadir como diferencias entre estas modalidades de los actos jurídicos, que el plazo afecta temporalmente la exigibilidad de la obligación pero no tiene efectos en cuanto a su existencia. La condición, en cambio, influye sobre la eficacia de la obligación (tal como ocurre en el caso: de la autorización). ---------- En tal sentido la jurisprudencia nacional precisó que tanto la condición como el plazo son modalidades de los actos jurídicos en general y de las obligaciones en particular, que tienen de común la necesidad de que transcurra un determinado tiempo o lapso para que nazca, se consolide o se extinga un derecho, con la diferencia de que a la primera –condición- se añade el futuro e incierto acaecer de un acto dependiente de alguna de las partes, o de un tercero, o bien de un hecho de la naturaleza que ocurrirá o no (Ver: Pedro N. Cazeaux-Félix A. Trigo Represas, en "Derecho de las obligaciones", Ed. La Ley, 4ª ed., año 2010, T. II, págs. 501 y sgtes.; id., López Mesa, Marcelo J., en "Derecho de las obligaciones", Ed. B de F, año 2015, V. I, págs..

589/590, y cita jurisprudencial de nota nº 14). ----------

--- Señalo solo a título “obiter dicta” que el hecho de que un plazo sea “ordenatorio” no deja de tener en cuenta el efecto previsto para su vencimiento cuando se trata de los plazos finales, provocando su cumplimiento los efectos normales de su acaecimiento. Se contraponen a los plazos ordenatorios, los perentorios. Se consideran perentorios a los plazos finales que una vez transcurridos extinguen la posibilidad de realizar el acto para el cual se fijó, sea que este efecto ocurra de pleno derecho o por la posterior declaración de la autoridad competente. Son plazos ordenatorios, también conocidos como “meramente conminatorios”, aquellos que se limitan a fijar la oportunidad del acto sin que pueda aplicarse sanción procesal alguna de ineficacia ante su inobservancia por cumplimiento tardío al tratarse de un acto que no puede faltar en el proceso ni trasladarse a un momento posterior. Es decir, esta nota es la que los opone a los perentorios: no hay preclusión ante su vencimiento. Un ejemplo de plazo ordenatorio claro e indisputable lo sería el término para el dictado de la sentencia una vez que el llamamiento de autos se encuentra firme. En tal supuesto, sea que se cumpla con su dictado en el plazo o no, dicho acto jurisdiccional decisorio deberá si o sí producirse independientemente de la sanción administrativa o constitucional que merezca el
órgano decisor moroso.----------

----Sin embargo, también se ha explicado con toda verdad que hay plazos que demuestran una dualidad de efectos. Si bien son meramente ordenatorios, ante la inevitable realización del acto por exigencia del mismo procedimiento o la finalidad perseguida con el acto supeditado al mismo, su vencimiento hace caducar el poder de realizarlo por quien debía cumplirlo. Habida cuenta de lo cual, aún cuando se compartiera tal tesitura impugnativa es extremadamente dudoso que ello pudiera implicar la consecuencia que solo se sugiere por la parte impugnante aunque sin explicitarla correctamente, consistente en que a pesar del plazo –de compartirse que no fuera condición tal como se lo propugna en mi voto-, por su carácter supuestamente ordenatorio, podría de todas formas hacerse valer la autorización cumpliéndose tardíamente con los actos pendientes que fueran requeridos por la autoridad de aplicación. Rememoro que el informe de la Dirección de Tierras del I.A.C. Nº 219, de fecha 20 de diciembre de 2011, no comparte tal inteligencia, al opinar todo lo contrario indicando que: *“…habiéndose vencido el plazo acordado para presentar documentación, razón por la cual el estado legal que actualmente reviste el inmueble es el consignado en las Resoluciones Nº 30/63 IAC…y Nº D-250/86…ambas del expediente de origen.”* (Sic)(Vide: fs. 55 del Expte. 29791/03 I.A.C., que corre agregado
por cuerda). ----------

----En este itinerario argumental se echa de ver que en nada puede incidir en el resultado obtenido, en dicho contexto hermenéutico, la prueba confesional del demandado quien reconociera su calidad de adjudicatario (respuesta a la posición 1ª), la suscripción de un

compromiso de cesión y venta del derecho de adjudicado sobre el inmueble objeto de la cesión-venta (respuesta a la posición 2ª), los pagos recibidos (respuesta a la posición 8ª reformulada)(Ver: pliego de posiciones y el acta de la prueba confesional de fs. 61 y vta.; y, fs. 62 y vta.), por cuanto todos estos hechos que fueran motivo de confesión expresa no se encuentran controvertidos en este litigio. ----------II.- Conclusión: ----------De tal manera, y como consecuencia de todo lo dicho, concluiré propiciando al acuerdo que se desestime el recurso de apelación incoado para confirmar el fallo en todo aquello que fuera materia de agravios. Así lo voto.----------Las costas devengadas en esta segunda instancia deberán ser afrontadas en su totalidad por la parte actora vencida en ella (Conf.: arts. 69 y 282 del C.P.C.C.).----------Los honorarios de la profesional interviniente ante esta alzada, apreciando su actuación por su extensión, calidad y eficacia, estimo que corresponde regular la Dra. P. N. F., letrada patrocinante del apoderado de la parte actora, en la suma equivalente al 2,25% (el 25% de los que mereciera en 1ª instancia). Dicho porcentual se deberá liquidar aplicándose sobre el monto que se determine siguiendo el procedimiento previsto en la norma del arancel al que remite el fallo de la anterior instancia, con más el I.V.A. (Conf.: arts. 5, 13, 22, 46 y conc. de la Ley XIII Nª 4; y, leyes 23.349 y 23.871). ----------

----De tal manera, entonces, culmino mi intervención pronunciándome en esta primer cuestión por la AFIRMATIVA. ----------

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto manifestó:----------

--Dada la claridad con la cual el Sr. Magistrado antes sufragante reseñara la sentencia apelada de fs. 117/120 vta., y los agravios que contra la misma expresara la actora a fs. 136/139 vta., me remito a la misma en homenaje a la brevedad.----------

---I.- Dado que los agravios expuestos se refieren de manera integral a objetar el rechazo de la demanda, analizaré los mismos en el orden en que fueron presentados, más allá de efectuar las remisiones oportunas en caso de reiteración de argumentos, sin perjuicio de la consideración que efectúo seguidamente.----------1) Dada la sanción del Código Civil y Comercial -ley 26994-, y la entrada en vigencia del mismo a partir del pasado 1° de agosto de 2015 (conf. ley 27077), corresponde que efectúe unas breves consideraciones con relación a su aplicación o no al presente caso. El art. 7 del citado código establece: *"**Eficacia temporal**. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo".*----------Se ha sostenido que esta

regla está dirigida al juez y le indica qué ley debe aplicar al resolver el caso, y establece que debe aplicar la ley de modo inmediato y que no tiene efecto retroactivo, con las excepciones previstas. Para entender adecuadamente el tema ha de decirse que: la ley entra en vigencia a partir de la fecha que establecen (art. 5); esa ley describe un supuesto de hecho y quedan subsumidos en ella todas las relaciones jurídicas futuras; las que están en curso pueden verse afectadas y entonces hay que establecer reglas de aplicación; la regla general es la aplicación inmediata a las consecuencias de relaciones y situaciones jurídicas existentes, la excepción es que las leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo; la segunda regla general es que la ley no puede tener efectos retroactivos, la excepción es que una ley lo establezca expresamente, pero en ese caso, no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. La ley fija una fecha a partir de la cual comienza su vigencia (art. 5) y deroga la ley anterior, de manera que no hay conflicto de leyes. El problema son los supuestos de hecho, es decir, una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior, tiene efectos que se prolongan en el tiempo y son regulados por la ley posterior. La norma, siguiendo el Código derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzados por este efecto inmediato. Por ejemplo, si se contrajo matrimonio, o se constituyó un derecho real, o se cumplió un contrato, ello queda regulado por la ley anterior. Si la ley pretende incluirlas, hay que aplicar la regla de la irretroactividad. Las que están en el proceso de constitución son alcanzadas por la nueva ley. Por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real o celebrando un contrato o una sociedad o un matrimonio, pero todavía no se concluyó. Las consecuencias son todos los efectos de hecho, o de derecho que reconocen como causa a una situación o relación jurídica existente (conf. Lorenzetti, Ricardo Luis, en Lorenzetti (Director): “Código Civil y Comercial Comentado”, Rubinzal-Culzoni Editores,
2014, T° I, págs. 45/47). ----------
---La cuestión referida a la aplicación inmediata de la nueva ley a las consecuencias de las relaciones o situaciones jurídicas existentes, plantea diversos interrogantes y no menos posturas, según sean los casos a considerar. Al respecto, y dado que el art. 7 del CCyC es, en lo sustancial, copia del art. 3 del C. Civil, se ha expuesto que las discrepancias a las cuales este último artículo dio lugar han sido resueltas por la jurisprudencia sobre la base de situaciones concretas, nunca en abstracto y, mucho menos, teniendo en consideración el estadio procesal en el que el expediente se encuentra (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída: “El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme”, LL del 22/04/2015, cita online: AR/DOC/1330/2015). Lo expuesto por la jurista mendocina fue en relación al

Acuerdo Plenario de este Cuerpo N° 194 del 15/04/15, cuya parte dispositiva en su art. 1 establece: *"Disponer que una vez dictada la sentencia de grado en una causa bajo el régimen de los Códigos Civil y de Comercio hoy vigentes, en las sucesivas instancias judiciales habrá de revisarse la sentencia de grado a la luz de los mismos ordenamientos bajo cuyo amparo ella se dictó".* Vale aclarar que en los considerandos de dicho acuerdo, se argumentó que *"…a los efectos meramente orientadores, esclareciendo algunos criterios que habrán de aplicarse para brindar previsibilidad y certeza a los operadores jurídicos, tanto integrantes del Poder Judicial, como abogados del foro y justiciables, esta Cámara señala que una vez dictada la sentencia de grado en una causa bajo el régimen de los Códigos de Vélez Sarsfield y Acevedo, se produce una consolidación jurídica de la causa o un "consumo jurídico", que lleva aparejada la consecuencia de que en las sucesivas instancias judiciales habrá de revisarse la sentencia de grado a la luz del mismo ordenamiento".* Mas seguidamente se aclaró *"Ello así con excepción de aquellos supuestos que se pudieran presentar como hechos en curso de ejecución, esto es, que no se agotaron con el dictado de la sentencia sino que comenzaron a existir a partir de ella".* ----------Como se puede apreciar, la disposición contenida en el acuerdo plenario citado tiene una mera finalidad orientadora, sentando una regla general, pero ello no obsta a que se prevean excepciones que puedan presentarse en los casos particulares, de allí que, más allá de la crítica que se deriva de la cita doctrinaria efectuada, no encuentro que este Cuerpo considerara que estas cuestiones puedan resolverse en abstracto, sino que, de acuerdo a la regla general sentada, habrá que ponderar su aplicación al examinar cada caso concreto. No escapa al suscripto que Kemelmajer cuestiona concretamente algunos considerandos del acuerdo, entre ellos, los referidos a que la revisión de las sentencias de grado dictadas durante la vigencia de los códigos anteriores constituiría un atentado contra los derechos individuales amparados por las garantías constitucionales del derecho de defensa en juicio y el debido proceso legal; y a que la consolidación jurídica de la causa se produce al momento de dictarse la sentencia de grado. Así, siempre en el artículo mentado, destaca la jurista mendocina, que el alegado derecho de defensa juega poco y nada, atento a que las llamadas normas de transición o de derecho transitorio no son de derecho material; son una especie de tercera norma de carácter formal a intercalar entre las de dos momentos diferentes, de allí que entienda que a través de esa norma formal, el juez aplica la ley que corresponde, aunque nadie se lo solicite, pues se trata de una cuestión de derecho (iura novit curia). Añade a ello que el hecho de que se haya dictado una sentencia que no se encuentra firme no tiene influencia sobre cuál es la ley aplicable, y expone a continuación diversos casos concretos, con diversa solución según el supuesto de

hecho.----------
-

----Como no pretendo extenderme al respecto más allá de lo estrictamente necesario para precisar la aplicación o no del CCyC al caso en estudio, sólo referiré que en cuanto a la naturaleza de las normas de derecho transitorio, en opinión contraria a la de la Dra. Kemelmajer, el Dr. Julio César Rivera entiende que las mismas son sólo una herramienta que da el legislador a las partes y al juez para saber cuál sería la respuesta a la cuestión de fondo. De allí que sostiene que la norma de derecho transitorio es insuficiente porque no trata el caso de las relaciones jurídicas sometidas a proceso al tiempo de entrada en vigencia de la nueva ley, lo que bien pudo haber hecho la nueva ley. Es así que focaliza el problema en que lo que cabe decidir es si se aplica o no un nuevo derecho de fondo a una relación jurídica sometida a juicio, teniendo a la mano una herramienta insuficiente por omisión. Y en cuanto al compromiso o no de derechos y garantías constitucionales en esta materia señala que aun cuando se descartara la idea de que en el proceso existe una relación jurídica procesal, lo cierto es que la traba de la litis hace que las partes no puedan ya modificar sus pretensiones, con lo cual la etapa de alegación y prueba se ajustará a esas pretensiones, lo mismo que la sentencia habrá de ser dictada conforme a ellas (principio de congruencia), aspecto crucial que debe tenerse en cuenta al tiempo de decidir si la ley nueva se aplica a los juicios en trámite y cómo se aplica (conf. Rivera, Julio César: “Aplicación del nuevo código civil y comercial a los procesos judiciales en trámite (y otras cuestiones que debería abordar el Congreso)”, en LL del 04/05/2015, cita online: AR/DOC/1424/2015). ----------En un trabajo posterior, Rivera sostiene concretamente que los hechos ilícitos se rigen por la ley que estaba en vigor al tiempo en que el hecho ilícito se produjo, pues ese es el momento en que se establece la relación jurídica entre los agentes del hecho. Y vuelve sobre la aplicación de la nueva ley a los juicios en trámite explicitando que esta aplicación no es el mero ejercicio del principio “iura novit curia”, ya que este principio opera cuando las partes han conocido y podido invocar el derecho y no lo han hecho, o lo han hecho mal o calificado erróneamente la acción. Aquí se trata de un derecho que las partes no conocieron ni pudieron conocer porque no existía cuando se trabó la litis. Las partes han invocado, alegado y probado sobre hechos y derecho; y de acuerdo a ello han pedido cierto efecto. La sentencia no puede pronunciarse sino sobre esa petición, pues de otro modo se afectaría el principio de congruencia que integra la garantía de defensa en juicio según la jurisprudencia de la misma Corte Suprema (conf. CSN, in re: “Becerra, Juan José c/ Calvi s/ cumplimiento de contrato”, del 07/07/15). En dicho antecedente el más alto tribunal federal sostuvo que en reiteradas oportunidades ha resuelto que la jurisdicción de las cámaras está limitada por los términos en que quedó trabada la relación procesal y el alcance de los recursos concedidos que determinan el ámbito de su facultad decisoria, y que la prescindencia de tal limitación infringe el principio de congruencia que se sustenta en los arts. 17 y 18 de la Const. Nacional. Y que el carácter constitucional de dicho principio, como expresión de los derechos de defensa en juicio y de propiedad,

obedece a que el sistema de garantías constitucionales del proceso está orientado a proteger los derechos y no a perjudicarlos. Finalmente el autor citado refiere que excepcionalmente podría sostenerse la aplicación de la ley nueva cuando la sentencia a dictarse no sea declarativa de derecho sino constitutiva. En tal caso parece que el derecho debería consolidarse, constituirse conforme al derecho vigente a la fecha de la sentencia final (conf. Rivera, Julio César: "El Código Civil y Comercial. Efectos sobre las relaciones y situaciones jurídicas preexistentes", publicado en elDial.com - DC 1F98, el 07/08/2015).----------Ahora bien, en la especie se discute una cuestión de responsabilidad contractual, dado que se demanda por escrituración -cumplimiento de contrato- y daños y perjuicios por el incumplimiento en tiempo y forma (ver fs. 20, pto. I), incumplimiento que se ubica temporalmente en marzo de 2003 (ver fs. 20 vta., anteúltimo párrafo), por lo que el acto ilícito denunciado -el incumplimiento- tuvo lugar antes de la entrada en vigencia del nuevo código. Al respecto se ha sostenido que el artículo 962 del C. Civil y Comercial establece que *"Las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulte su carácter indisponible".* La regla es, pues, que el CCyC no es aplicable a los contratos constituidos, modificados o extinguidos conforme al C. Civil o al C. de Comercio, pues se trata de normas supletorias, planteándose los problemas con las reglas contractuales indisponibles para las partes. Otro punto de partida es que si los contratos no estaban regulados antes de la sanción del CCyC se regían por pautas doctrinales y jurisprudenciales, son esas tendencias las que rigen, sin perjuicio de que el juez utilice las nuevas disposiciones como pautas interpretativas si, justamente, recogen esas posiciones (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída: "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", Rubinzal-Culzoni Editores, 2015, págs. 148/149).----------Dado que en la especie se trata de un contrato de cesión de derechos (ver fs. 04), cuya regulación era contemplada por el C. Civil (conf. arts. 1434 y sigs. y 3265), y atento a que las circunstancias discutidas, celebración del contrato y eventual incumplimiento, tuvieron lugar antes de la entrada en vigencia del nuevo código, corresponde aplicar la normativa del C. Civil. Ello sin perjuicio de referenciar al CCyC en cuanto en el mismo se regula de manera específica este contrato (conf. arts. 1614 y sig.), en cuyo caso se considerará en lo pertinente dicha normativa. Ello así dado que si bien el Código Civil denomina al contrato como "cesión de crédito" (art. 1434), la doctrina había admitido la cesión de derechos en general aplicando las disposiciones correspondientes previstas para la cesión de créditos (conf. Ariza, Ariel, en Lorenzetti, Ricardo Luis (Director): "Código Civil Comentado", Rubinzal-Culzoni Editores, 2005, "Contratos. Parte Especial", T° I, pág. 304).----------2) Sentado lo anterior, encuentro útil reseñar los argumentos dirimentes en el decisorio apelado. Entiendo que de manera central la jueza de grado razonó *"Por lo tanto,*

subsistiendo la adjudicación en venta a favor de C. I. en un 50% y de A. y E. A., en un ¼ parte cada uno, el accionado no es todavía un adjudicatario en venta. Obsérvese que de haberlo sido al momento de celebrarse el "Compromiso", las partes habrían tenido otra finalidad cual es la celebración de un boleto de compraventa, comprometiéndose a efectuar, a futuro, la venta del inmueble que, al momento de su celebración, era ajeno pero que después de ser adquirido por el demandado habría hecho procedente la ejecución de dicho acuerdo intentado mediante la presente acción. Más ello no fue así, las partes celebraron una cesión de derechos, y al momento de suscribir el "Compromiso" no desconocían que era necesaria la previa autorización del IAC para la concreción del negocio. En efecto en la cláusula 02 del "Compromiso" las partes estipularon: "…El saldo restante por la suma de pesos Siete mil ($ 7.000), será pagado íntegramente al momento en que el Instituto Autárquico de Colonización y Fomento Rural de la Pcia. del Chubut en adelante "el IAC", autorice al Sr. A. (sic) *la venta y éste suscriba los instrumentos que solicite el IAC para perfeccionar la misma". El art. 25, Ley I N° 157, establece que "Las transferencias de mejoras y cesiones de derechos acordados en virtud de la presente Ley, sobre tierra fiscal, no serán oponibles al I.A.C.-, si, previamente, no fueren autorizadas por éste…". Es decir, tengo para mí, que la anuencia o aceptación del IAC se torna un requisito esencial para la validez del negocio instrumentado en el Compromiso de Cesión y Venta suscripto entre las partes de este litigio. Reitero, conforme Ley I N° 157 toda cesión de derechos y acciones sobre tierra fiscal necesita indefectiblemente la anuencia del IAC, en consecuencia el negocio invocado por la accionante carece de eficacia, y sólo daría derecho a repetir lo pagado. Obsérvese que autorizar la escritura de la cesión sin dicha anuencia, importaría violar la ley especial que rige la materia de las tierras fiscales, en tal sentido, el art. 32 de la citada ley, establece que los notarios que autoricen Escrituras Públicas o intervengan en la instrumentación de cesiones de derechos y transferencias de mejoras de predios fiscales, previamente deberán recabar al I.A.C. la certificación de autorización pertinente, que prevé el art. 25 de la presente Ley; y que el notario que omitiere la obtención de la "certificación de autorización" incurrirá en falta grave"* (ver sentencia a fs. 120, 2do. y 3er. párrafos/vta., 1er. párrafo). ----Del razonamiento expuesto se desprende que la pretensión de escrituración de la actora no puede prosperar debido a que el contrato resulta inejecutable en su cumplimiento, por faltar un requisito atinente a su validez, consistente en la autorización del IAC, y que las propias partes en la cláusula 02 del contrato de fs. 04 conocían para el perfeccionamiento de la cesión. Sin perjuicio de algunas consideraciones que efectuaré más abajo respecto del razonamiento dirimente de la "a quo", frente al mismo, la apelante se limita a reseñar parcialmente la sentencia y a señalar, de manera genérica, que en el decisorio se vulnera el derecho contractual instrumentado en el convenio, así como las normas del derecho sucesorio (ver fs. 136 vta./137, ptos. II, a) y II, b). En dicha porción del agravio no hallo crítica concreta y

razonada.----------Seguidamente continúa haciendo referencia a los expedientes administrativos (ver fs. 137/138, pto. II, c). Al analizar dichas actuaciones sostiene que por Resolución N° 131 del IAC se concedió anuencia previa al demandado para que ceda, venda y transfiera a favor de la actora la parte proporcional que le corresponde sobre el inmueble en cuestión, y en el art. 5 de la misma se emplazó al cedente y a la cesionaria para que en sesenta días presenten el testimonio de “escritura traslativa de derechos”, señalando que no se estableció una sanción para el caso de incumplimiento, por lo que considera que se trata de un plazo meramente ordenatorio. Asimismo destaca el Informe N° 219/11-IACyFR del 20/12/11 donde se indica que habiendo vencido el plazo de seis meses acordado para presentar la documental, el estado legal del inmueble es el consignado en las Resoluciones N° 30/63 del IAC y N° D-250/86 (ver fs. 137 vta.). De este mero relato de las actuaciones administrativas tampoco alcanzo a percibir cuál es la crítica o error que se atribuye al decisorio apelado.----------A continuación la recurrente refiere al mérito de la prueba (ver fs. 138/139, pto. III). Es así que señala que su parte intimó por carta documento al demandado para que proceda a la suscripción de la escritura pública definitiva de cesión y venta, añadiendo que obran en autos los recibos que dan cuenta de los pagos comprometidos así como del pago total del saldo adeudado. Considera equivocada la conclusión de la jueza en cuanto indica que la voluntad de las partes fue suscribir una cesión de derechos y acciones y que las partes conocían que debían pedir autorización previa, por lo que al firmar no podían hacer más que un compromiso de venta o cesión. Añade que en la Resolución N° 131 el IAC dio la anuencia necesaria y por los informes antes referidos sólo aclaran el estadio legal del predio por cuanto aun no se perfeccionó la cesión con la pertinente escritura pública. Considera que la sentenciante desconoce la diferencia entre ser adjudicatario en venta de tierra fiscal y tener el título de propiedad, resaltando que omitió considerar la absolución de posiciones donde el demandado reconoce el derecho de su parte y que incumplió con las obligaciones a su cargo. Añade finalmente que si el convenio suscripto por las partes careciera de eficacia, como dice la jueza, ésta debería haber iniciado de oficio la denuncia contra los notarios intervinientes que autoricen o intervengan en la instrumentación de cesiones de derechos y transferencias de mejoras de predios fiscales, por cuanto es falta grave del escribano omitir la obtención de la “certificación de autorización”. El pto. IV de la expresión de agravios (ver fs. 139) es una mera síntesis de la presentación.----------Del análisis del pto. III, que en el mejor de los casos para la quejosa es donde puede elucidarse alguna crítica concreta y razonada, he de compartir lo expuesto por el colega preopinante respecto a que el emplazamiento contenido en el art. 5 de la Resolución N° 131 del IAC no es un plazo meramente ordenatorio sino una condición. En efecto, a fs. 46/48 del expediente administrativo 29791/2003 del IACyFR, con fecha 20/04/10 -que tengo a la vista-, en su

art. 4 se concede anuencia previa al demandado para que ceda, venda y transfiera a favor de la actora, la parte proporcional que le corresponde sobre el inmueble en cuestión. A su vez en el art. 5 se emplaza al cedente y a la cesionaria para que el término de sesenta días, desde la notificación, presenten el testimonio de escritura pública traslativa de derechos, certificado de libre deuda del impuesto inmobiliario e ingresos brutos y solicitud de tierra rural confeccionada por la adquirente propuesta. Finalmente en el art. 6 se intima a la sucesión de E. S. A. para que en el término de seis meses presente la declaratoria de herederos a fin de regularizar la situación de quienes resulten herederos del mismo sobre la parte que correspondía al causante. ----------

----------De lo reseñado se desprende que en el art. 5 si bien se hace referencia a un plazo de sesenta días, ello era para cumplir con determinados actos. Dichos actos son aquellos a los que se condicionó la transferencia de derechos a favor de la actora.

Nótese que en los considerandos de la resolución referida se establece que *"…se estaría en condiciones de autorizar al señor A. A. para que transfiera sus derechos a favor de la señora B. N. R., para lo cual deberán presentar la documentación que exige la reglamentación vigente, emplazar a sucesores de E. S. A. a que presenten la Declaratoria de Herederos de éste y finalmente intimar a la señora R. para que inicie los trámites pertinentes a los fines de ser reconocida como tenedora de la totalidad de los derechos sobre el inmueble, dado la ocupación y explotación que realiza sobre el mismo"* (ver fs.47, 1er.

párrafo). ----------

---Es claro que no se fijó un mero plazo -que la recurrente califica como ordenatorio- sino que dicho plazo fue establecido para cumplir con determinados actos, sobre cuya realización no existía certeza. De allí que se trata de una condición suspensiva. Al respecto cabe recordar que de acuerdo al art. 528 del C. Civil *"La obligación es condicional, cuando en ella se subordinare a un acontecimiento incierto y futuro que puede o no llegar, la adquisición de un derecho, o la resolución de un derecho ya adquirido".* De conformidad con esta norma se ha considerado que la condición es una modalidad que hace depender la eficacia o la resolución de un derecho de que acaezca o no un suceso futuro e incierto, que puede llegar o no, o, dicho de otra manera: es la supeditación de las consecuencias de un acto jurídico a que se produzca un acontecimiento futuro e incierto. En igual sentido se señaló que el hecho en el que consiste la condición debe reunir los siguientes requisitos: a) ser futuro; b) ser incierto; c) ha de ser lícito, posible y no puramente potestativo, y d) de su acaecimiento debe depender la eficacia o la resolución del derecho de que se trate. Me interesa destacar el carácter de incierta de la condición, lo cual significa que el hecho condicionante debe ser contingente, es decir, que podrá o no suceder. Tratándose de una incertidumbre objetiva, sobre que tal acontecimiento pueda o no llegar a acontecer en la realidad, y no una mera

ignorancia de las partes sobre si sucedió o no tal evento. Cabe insistir, además, en que en esta situación de incertidumbre se tiene en cuenta si el hecho ocurrirá o no, o sea que lo incierto se vincula con la existencia misma del evento, pero no si la incerteza versa sólo sobre el tiempo en que pueda llegar a suceder un acontecimiento necesario, que es lo que caracteriza a la modalidad del plazo incierto, que versa sobre un hecho que necesariamente habrá de suceder, pero que no se sabe cuándo: *certus an, incertus quando* (conf. Trigo Represas, Félix A., en Trigo RepresasCompagnucci de Caso: "Código Civil Comentado", Rubinzal-Culzoni Editores, 2005,
"Obligaciones", T° I, págs. 249/252). ----------
---Es así que se supeditó la anuencia del organismo interviniente a la presentación de la documental exigida, por lo que se trata de una condición suspensiva (conf. art. 545 del C. Civil, art. 343 del C. Civil y Comercial). Y como consecuencia de ello se emitió el Informe N° 219/11, del 20/12/11, donde se da cuenta del no cumplimiento de dicha condición, dado que no se recepcionó la documentación requerida, por lo que habiendo vencido el plazo otorgado para ello, el estado del inmueble es el consignado en las Resoluciones N° 30/63 y D-250/86, obrantes a fs. 398/399 y 475/476 del expediente administrativo N° 90210/1934 del Ministerio de Agricultura de la Nación (que también tengo a la vista) (ver fs. 55 del expediente administrativo N° 29791/2003 ya citado). Es de hacer notar que el razonamiento expuesto se corresponde con lo normado en el art. 25 de la ley I-157 que dispone, en su primer párrafo: *"Las transferencias de mejoras y cesiones de derechos acordados en virtud de la presente Ley, sobre tierra fiscal, no serán oponibles al I.A.C. si, previamente, no fueren autorizadas por éste…".* ----------
---He de compartir también lo expresado por el Dr. Lucero, en cuanto señala un error en el razonamiento de la magistrada de grado al señalar que el demandado no es adjudicatario en venta (ver sentencia a fs. 120, 2do. párrafo). Y es que de acuerdo a las resoluciones aludidas más arriba, obrantes a fs. 398/399 y 475/476 del expte. adm. N° 90210/1934 ya citado, el inmueble fue adjudicado a C. I. d. A., A. A. y E. S. A.. Y de acuerdo a lo explicado por el colega prevotante, a lo que remito en homenaje a la brevedad, la porción indivisa que pertenece al demandado es el 50%, en tanto por la adjudicación efectuada por actos administrativos le corresponde un 25%, y otro 25% como heredero de su madre C. I. d. A.. En consecuencia, en virtud de lo dispuesto por el art. 28 de la ley I-157, el demandado tiene el derecho a que se le transfiera el dominio del predio por parte del Estado Provincial, previo cumplimiento de las obligaciones establecidas en la referida ley y en el instrumento de adjudicación.----------
---Con relación al contrato que da origen a la demanda (Compromiso de Cesión y Venta de fs. 04), bien distingue el Dr. Lucero en cuanto a la porción indivisa del 25% que el demandado recibiera por adjudicación administrativa y el 25% que lo hiciera por derecho hereditario. Es que de acuerdo al art. 1184, inc. 6 del C. Civil, para la cesión de los derechos sobre esta última porción se requiere la pertinente escritura pública, mientras

que para la recibida a título personal como adjudicatario basta la forma escrita (conf. art. 1454 del C. Civil). Pero la falta de la escritura pública exigida por el art. 1184, inc. 6 del Código Civil, no acarrea como sanción la nulidad del acto, sino la obligación de confeccionar la pertinente escritura de cesión (conf. arts. 1185 y 1187 del C. Civil), todo lo cual resulta compatible con la actual normativa que deriva de los arts. 1614, 1616, 1618, inc. a), 1636, 2302, 2309 y concs. del C. Civil y Comercial). De allí que la cesión celebrada entre las partes resulta válida pero inoponible al IAC, en virtud de lo dispuesto por el art. 25 de la ley I-157, en tanto no se cumpla con la condición exigida por el referido organismo, que en lo que se refiere a la obligación de confeccionar la escritura pública queda circunscripta a la porción recibida *iuris hereditatis,* tal como se desprende de las normas reseñadas “ut supra”. Ello, sin perjuicio de cumplirse con los requisitos del art. 16 de la ley I-157 en cuanto a la extensión del título de propiedad. Huelga aclarar que dicha distinción no fue explicitada en el contrato de fs. 04, ya que en la cláusula 01 se refiere meramente a que se cede, vende y transfiere los derechos correspondientes a la mitad indivisa o el 50% indiviso del inmueble de autos. ----------De acuerdo a todo lo razonado y expuesto hasta aquí deviene ineficaz la alusión que efectúa la apelante en relación a la absolución de posiciones del demandado de fs. 62/vta., de acuerdo a pliego de fs. 61/vta.. Es cierto que en ella el absolvente reconoció ser adjudicatario del 50% del inmueble en cuestión (ver posición primera), que suscribió el contrato de fs. 04 (ver posiciones segunda y cuarta), que realizó la tradición del inmueble (ver posición quinta), así como los pagos recibidos (ver posiciones séptima y octava). Pero, más allá de que en la respuesta a la octava posición, A. señala que cuando el IAC anuló el contrato -lo cual es erróneo-, ofreció a la actora devolver el dinero, lo dirimente es la falta de cumplimiento de la condición exigida por el organismo, y en consecuencia la inoponibilidad del contrato frente a la autoridad administrativa.--------En síntesis, de todo lo expuesto es que habré de concordar con la postulación del Dr. Lucero en cuanto al rechazo de los agravios analizados.---------- ----II.- Atento lo razonado en los considerandos precedentes, corresponde confirmar la sentencia en todo lo que fuera materia de agravios. ----------En cuanto a las costas de esta sede, en aplicación del principio objetivo de la derrota, se imponen a la actora perdidosa (conf. arts. 69 y 282 del CPCC).----------Respecto de los honorarios, atento el mérito y extensión de las tareas realizadas en esta sede, así como el resultado del pleito, encuentro ajustado a derecho regular a la letrada patrocinante de la actora, Dra. Paula Natalia Farías en un 2,25% del monto del proceso a determinar de acuerdo al art. 22 del arancel, con más el IVA correspondiente (conf. arts. 5, 6, 13, 22 y 46 del arancel, y leyes 23349 y 23871).----------A la luz de todo lo expuesto y razonado, a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA.----------

---**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo:----------

--El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente, a saber: 1) CONFIRMAR el fallo apelado en todo lo que fuera motivo de agravios. 2) IMPONER las costas de segunda instancia a la parte actora apelante vencida. 3) REGULAR los honorarios profesionales por sus tareas cumplidas por ante la segunda instancia a la Dra. P. N. F., en la suma equivalente al 2,25% del monto del proceso que sea determinado siguiendo el procedimiento indicado en el anterior grado, con más el I.V.A. correspondiente. -------

----------ASI LO VOTO. ------

----------**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto dijo: ----------Atento el acuerdo alcanzado, el pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Lucero. ----------

---Así lo voto. ----------

----Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haberse logrado la mayoría (art. 8, Ley V - Nº 17) pasándose a dictar:----------

---------- **S E N T E N C I A**:----------

Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la Ciudad de Trelew, **RESUELVE**:----------

---CONFIRMAR el fallo apelado en todo lo que fuera motivo de agravios.----------

----IMPONER las costas de segunda instancia a la parte actora apelante vencida.-------- ----REGULAR los honorarios profesionales por sus tareas cumplidas por ante la segunda instancia a la Dra. P. N. F., en la suma equivalente al 2,25% del monto del proceso que sea determinado siguiendo el procedimiento indicado en el anterior grado, con más el I.V.A. correspondiente. ----------

---Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CAMARA

SERGIO RUBEN LUCERO
PRESIDENTE

----REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2016 - SDC - CONSTE. ----------

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA