------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los días del mes de octubre del año dos mil dieciocho, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Claudio Alejandro Petris y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Günther Enrique Flass y Luis Früchtenicht, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"T., M. C. c/ S. de G., M. N. s/Escrituración***" (Expte. N°: 109 – Año: 2018 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

---Practicado a fs. 176 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FRÜCHTENICHT – PETRIS – FLASS.----------

-----Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 141/146 y vta.? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

**-----A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo:-------**

----1. Llegan los presentes autos a esta Alzada a fin de atender sendos recursos de apelación concedidos a fs. 150 y 152 e intentados a fs. 148 por la actora con agravios deducidos a fs. 168/169 respondidos por la accionada a fs. 171/173; y por la Provincia demandada, con agravios expresados a fs. 153/156 –con reserva del caso federal - y respondidos por la actora apelada a fs. 158 y vta. -, respectivamente. y enderezados ambos contra la sentencia definitiva de la instancia inferior que luce agregada a fs. 141/146, la que en lo sustancial decidió: hacer lugar a la excepción de prescripción de la acción opuesta por la Provincia del Chubut y en su consecuencia rechaza la demanda por escrituración promovida por M. C. T. contra M. N. S. de G.; impuso las costas del proceso en el orden causado y reguló los honorarios de aquellos profesionales que asistieron a las partes.----------

----Firme que se encuentra el llamado de autos para sentencia de fs. 175, y practicado a fs. 176 el sorteo que dispone el art. 271 CPCC, me dispongo a emitir mi voto, conforme las prescripciones del art. 274 del rito, en función de lo dispuesto por los arts. 168 y 169 de la Carta Magna provincial, anticipando que en primer término ponderaré las quejas de la actora para luego asumir los agravios deducidos por la Provincia del Chubut, atendiendo

la incidencia que pudiese haber entre ellas.----------
----Para decidir como lo hizo y en lo que a este voto importa, la sentenciante ponderó que siendo que la acción para demandar la escrituración prescribe a los diez años por tratarse de una acción personal que no tiene un plazo especial (cfr. arts. 3956 y 4023 del Código Civil velezano) y resultando que en las presentes actuaciones la actora no acreditó haber tenido la posesión del inmueble antes del vencimiento del plazo de prescripción y era su carga (cfr. art. 381 CPCC), corresponde hacer lugar a la excepción articulada y en su consecuencia, rechazar la demanda por escrituración.----------
----A los fines de la imposición de las costas de este proceso, entendió que en función que la prescripción no puede ser decretada de oficio sino a pedido de parte, la actora pudo creerse con derecho a reclamar del modo en que lo hizo. En su virtud, resolvió condenar en costas conforme al orden causado.--------
----2. Dispuesto ya a ponderar el memorial de la actora y que se agrega a fs. 168/169vta., advierto que deduce una sola queja y por haberse declarado la prescripción de la acción, la que sobreviene por cuanto la sentenciante no tuvo por acreditada la posesión primero por G. y luego continuada por M. C. T. desde el pago total del precio convenido. Sostiene que está probado que se canceló el total del precio convenido. Afirma que parece difícil sino imposible que el precio total y convenido se hubiere abonado sin que G. recibiera el inmueble por tradición, como se había acordado en el boleto. Nadie paga – dice – si no recibe la contraprestación de la entrega.----------
----En apoyo de su pretensión impugnaticia refiere que la circunstancia del pago total refuerza la tesis de que G. T. inició la posesión de la finca como dueño, dentro del plazo previsto en el respectivo boleto. Reitera precedentes jurisprudenciales citados al tiempo de contestar la excepción opuesta y los dichos del testigo G. que acreditan su posesión actual.----------
-------Al responder el memorial (v. fs. 171/173), la Provincia sostiene el decisorio hoy puesto en crisis.----------
-----Debo señalar que entiendo que la quejosa se agravia por cuanto la a quo no presumió la posesión del inmueble en función de la documental acompañada y la declaración testimonial del testigo G. en función del tránsito normal y habitual de las operaciones de compraventa de

inmuebles.----------

-----Inicialmente se impone advertir que las operaciones de compraventa de inmuebles no en todos los casos importan la tradición simultánea, sea que se abone o no el total del precio convenido.----------

----También que "*Las presunciones no establecidas por la ley constituirán prueba cuando se funden en hechos reales y probados y cuando por su número, precisión, gravedad y concordancia produjeren convicción según la naturaleza del juicio, de conformidad con las reglas de la sana crítica.*" (v. art. 165 CPCC). En su función, las presunciones no se disparan de manera instantánea y ligera. Su eventual operatividad en el proceso responde a las características descriptas y deben partir de hechos reales y probados.--------

-----En orden a lo dicho, resulta legítimo la no utilización de este recurso procesal por parte de la sentenciante pese a la referencias realizadas por la actora al contestar la excepción (v. fs. 65/66) y que ahora reitera.----------

-----Aclarado ello, anticipo que el agravio impetrado, tal y como fuese propuesto en el memorial que trato, no debe prosperar en esta sede.---------

------En efecto, la prescripción decenal de la acción de escrituración es interrumpida por la posesión pacífica y continuada que ejerza el comprador, ya que esta importa el reconocimiento tácito y permanente de respetar derecho del adquirente. La judicante entendió la prescripción no operada la interrupción de la prescripción invocada por el demandado, con fundamento en que del boleto de compra venta no se insinúa que el vendedor haya entregado al comprador la posesión y que éste tampoco probó actos materiales que demuestren su posesión.----------

------En este sentido, la prescripción decenal de la acción de escrituración es interrumpida permanentemente por la posesión pacífica y continua que ejerce el comprador, obtenida por la tradición que le hiciera el acreedor, pues ella importa un reconocimiento tácito, repetido y renovado en el tiempo de respetar el derecho de aquél; paralelamente, la misma posesión que ejerce el comprador revela un reconocimiento por su parte, también continuado y permanente, de cumplir las obligaciones a su cargo, entre ellas la de escriturar. Como sostiene Müller, "…*si en el tiempo que nos toca transitar lo que tenemos que evitar por todos los medios es proponer fórmulas de*

*justicia vacuas, que desconozcan las prácticas y convenciones que se suceden en nuestras comunidades, los efectos, antes descriptos, no hacen otra cosa que colocar al derecho en consonancia real con los hechos y con él tributar de manera precisa y concreta a la seguridad jurídica…* " (cfr. MÜLLER, Enrique C.: "*La prescripción en la obligación de escriturar. El plazo de diez años. La posesión por el adquirente. El pago de los impuestos.*", en Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2000-3: Boleto de Compraventa, Rubinzal-Culzoni; Santa Fe; 2001; pág. 229 y sgts).----------Sucede en definitiva que para reconocer efectos interruptivos de la prescripción debe darse una circunstancia puntual: la entrega de la posesión al comprador. Sólo así se interrumpe aquél. Ese reconocimiento *fluyente* del vendedor que hizo la tradición representa una continua interrupción de la prescripción y esa misma posesión que ejerce el comprador revela un reconocimiento de su parte, también continuado y permanente de su obligación de pagar el precio.----------Así, se ha sostenido que la posesión de un inmueble por los compradores durante un lapso considerable, al traducir de parte del vendedor un asentimiento continuo y repetido de respetar el derecho adquirido por aquéllos importa sin duda alguna el reconocimiento tácito interruptivo de la prescripción a que hace referencia el art. 3989 del Código Civil velezano (v. CNCiv; Sala D; sent. del 18.11.1982 dictada in re "*Marambio, Emmio R. y Otra vs. González, José C.*").----------En idéntico sentido se ha resuelto de manera reiterada y también se ha sostenido en doctrina que la prescripción decenal de la acción de escrituración es interrumpida permanentemente por la posesión pacífica y continua que ejerce el comprador, obtenida por la tradición que le hiciera el vendedor, pues la misma importa un reconocimiento tácito y repetido de respetar el derecho de aquél (v. ED 132-282).----------Por lo expuesto, no habiendo acreditado la actora la posesión que invoca y conforme lo anticipé, propongo al Acuerdo desestimar los agravios deducidos por la actora. **Así lo voto**.----------3. Corresponde a esta altura asumir el tratamiento del memorial incorporado por la Provincia del Chubut a fs.153/156, los que fueron

replicados por la actora sosteniendo lo resuelto en la sentencia hoy en crisis y a su respecto (v. fs. 158 y vta.).----------

------La Provincia quejosa se agravia en orden a la inaplicación del criterio objetivo de la derrota alojado en el art. 69 del rito provincial. En sustento de su impugnación sostiene el carácter excepcional de la eximición en costas que prevé el art. 69 segundo párrafo CPCC, estimando insuficientes las razones expuestas por la judicante para fundar aquella excepción. Dice que no existió allanamiento que habilite su procedencia. Cita calificada doctrina y numerosos precedentes en apoyo de su postura.----------

-----Entiendo que lo expuesto por la quejosa no alcanza para conmover lo resuelto y su agravio debe entonces desestimarse.----------

-----En efecto, la judicante recurrió a una facultad que le provee el rito provincial y las razones invocadas para ello aparecen atendibles. Tal y como devino el trámite de este proceso y no habiéndose acreditado que la actora conociese al tiempo de demandar el deceso de la Sra. M. N. S. de G. acerca del que da cuenta el certificado agregado a fs. 24. En su virtud, la queja no puede prosperar. **Así lo voto**.----------

-----Así las cosas, propongo al Acuerdo desestimar las apelaciones deducidas, imponiéndose las costas por su orden (doctr. art. 72 CPCC). **Así lo voto en definitiva**.----------

**------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------**

----Habiendo el vocal que me precediera en el orden de votación detallado los antecedentes de las apelaciones deducidas por las partes de este proceso que abrieran esta jurisdicción no me detendré en amplitud en ellas, pasando directamente a su abordaje de conformidad con las previsiones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut, y atento el orden de prelación que da cuenta el sorteo de fs. 176.----------

-----Por una cuestión de método de elaboración de sentencia trataré en primer lugar la queja de la actora T. y luego la de la accionada.----------

-----Se queja la actora porque la Jueza “a quo” hizo lugar a la defensa de prescripción y declaró prescripta la obligación de escriturar en este juicio de escrituración.----------

-----Para así decidir dijo la Magistrada que el plazo a aplicar es el del art.

4023 del Código de Vélez, esto es 10 años, y que no se acreditó ningún acto posesorio en el período 24 de julio de 1995 y el 24 de julio de 2005, ni la posesión del inmueble por parte del comprador, con lo cual debió iniciar la demanda de escrituración antes de que transcurra el plazo de 10 años contados desde que la obligación se tornó exigible y no lo hizo (ver fs. 145 y ssgtes.).----------

------Insiste la apelante haber detentado la posesión del bien inmueble desde el pago total del precio convenido, que primero lo hizo su hermano y luego ella como cesionaria del contrato de compraventa (ver fs. 168), pero pasa por alto las razones jurídicas y fácticas tenidas en cuenta por la jueza de grado para tener por no probada la posesión de la cosa.----------

----El efecto dijo la sentenciante que la actora se encontraba en posesión del inmueble desde el año 2008 continuando la que antes había iniciado su hermano, y trató de apoyarse en la presunción del pago del bien habido, pero no logró acreditar con anterioridad la misma, dado que no existen constancias que acrediten el cumplimiento de la cláusula cuarta del boleto, el testigo G. E. solo refirió ser administrador de los alquileres desde el año 2014, el Municipio de Esquel refirió que el inmueble de autos adeuda la suma de $637,34 en concepto de  impuestos inmobiliarios y que la emisión de comprobante de pago se realiza a nombre de A. H. S. de S..----------

-----La meta de la actividad recursiva consiste precisamente en demostrar el desacierto sentencial que se recurre y los motivos que se tienen para considerarle errónea que en el particular nunca logró.----------

-----La expresión de agravios, como acto procesal que es, no alcanza con el *“quantum discursivo”*, sino que la *“qualitae”* hace a la esencia de la crítica razonada, por lo tanto, no basta con disentir con el pronunciamiento, pues disentir no es criticar de modo tal que el recurso debe bastarse a sí mismo. En consecuencia, tanto los disensos subjetivos como la exposición retórica de la posibilidad de haberse interpretado las pretensiones o sus defensas de modo distinto al llegado por el *“a quo”*, si bien constituyen características propias del debate dialéctico, no lo son de la impugnación judicial que se pretende.----------

-----Discutir el criterio de valoración judicial, o pretender introducir lo que

no dice la sentencia o debiera haber dicho, sin apoyar o dar base a un enfoque distinto, no es expresar agravios.----------
----No demuestra el error sentencial si es que lo hubo y se apoya en otra postura argumental que de ninguna manera es expresar agravios.----------
-----Debió la actora probar en el juicio el hecho de la posesión que dijo detentar aún como cesionaria de su hermano. No lo hizo.----------
-----Su apoyatura en el pago del precio no la exime de la carga de la prueba de los hechos por ella alegados y controvertidos por la accionada al oponer la defensa de prescripción (art. 381 del C.P.C. y C.).----------
-----El juicio de escrituración no se trata de pensar en la posesión como lo pretende en la pieza de agravios sino en haber tenido que probar lo que le correspondía.----------
-----El plazo de prescripción comienza a correr desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación de escriturar. La demanda deber ser promovida dentro de ese plazo.----------
-----Si bien dicho curso puede verse suspendido o interrumpido por diferentes circunstancias, debió la actora haber probado ello.----------
-----Es cierto que el reconocimiento que realice el vendedor, expreso o tácito, también traerá el aniquilamiento del plazo que hubiere transcurrido. Ello se ve reflejado en el hecho de que el comprador se encuentra en posesión del inmueble.----------
----Y allí la tradición efectuada por el vendedor en forma voluntaria y con ánimo de entregar la posesión importa un reconocimiento tácito y continuado del negocio jurídico y de las obligaciones que del mismo derivan.-
------A su vez dicho plazo se verá suspendido por el plazo de un año aún en los supuestos en que el comprador se hubiere constituido en mora al vendedor.----------
------Del instrumento de fs. 3 se pactó que la vendedora entregaría al comprador el inmueble en un plazo no mayor a 30 días a contar del 28 de abril de 1995.----------
-----Pero repito no lo probó quien tenía la carga de hacerlo.----------
----El agravio de la actora se rechaza. Así lo VOTO YO.----------
---Dando respuesta al queja de la demandada, voy a coincidir también con la

solución que propicia el Dr. Früchtenicht.----------
------Si bien la jueza de grado se limitó a decir que la actora pudo creerse con derecho a reclamar del modo en que lo hiciera y la eximió parcialmente de las costas porque la prescripción no puede ser decretada de oficio, lo dirimente es que ante la muerte de la demandada, se sucedieron las circunstancias que da cuenta la fs. 44 y que desembocaron en la reputación de herencia vacante y la intervención de la Provincia del Chubut, y que ameritan ante tal conocimiento y la ausencia de la intervención de la vendedora, esa forma de imposición (doctrina art. 69 del C.P.C. y C.). El agravio se rechaza. Así lo VOTO YO.----------
------Costas de Alzada por su orden atento el resultado de los recursos deducidos (art. 72 de C.P.C. y C.). Así lo VOTO POR ÚLTIMO.----------
**------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo**:------
----Conforme con lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia en el orden causado (art. 72 CPCC); y **III.- TENER PRESENTE** la reserva del caso federal manifestada a fs. 155 y vta.; y **IV.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. L. A. R. en el 3,5 % y los correspondientes al Dr. J. M. M. R. en el 5 %, en ambos casos con más el IVA pertinente, de corresponder y a calcular sobre el monto del proceso que se determine oportunamente, por lo actuado en esta instancia (arts. 5, 8, 13 de la Ley del Arancel, en función del art. 7 ley cit.). Para el caso de no arribarse a los mínimos previstos en los arts. 6 bis y 7 de la ley citada, los mismos se fijan en la suma equivalente a **OCHO (8) JUS**.----------
**------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------**
-----En ocasión a lo expresado al votar a la primera cuestión, propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta Alzada por su orden (art. 72 del C.P.C. y C.); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. L. A. R. en el 3,5% y los del Dr. J. M. M. R. en el 5%, en ambos casos, del monto del proceso a determinarse, más el IVA si correspondiere (art. 13 de la Ley XIII N°: 4) por sus actuaciones en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, los honorario de ambos letrados se elevarán a la suma de OCHO

(8) JUS (art. 6bis y 7 de la ley citada) conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

----Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

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

-----Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:***----------

-----**I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada.----------

----**II.- IMPONER** las costas de esta instancia en el orden causado (art. 72 C.P.C. y C.).----------

--**III.- TENER PRESENTE** la reserva del caso federal manifestada a fs. 155 y vta.----------

-----**IV.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. L. A. R. en el 3,5 % y los correspondientes al Dr. J. M. M. R. en el 5 %, en ambos casos con más el IVA pertinente, de corresponder y a calcular sobre el monto del proceso que se determine oportunamente, por lo actuado en esta instancia (arts. 5, 8, 13 de la Ley del Arancel, en función del art. 7 ley cit.). Para el caso de no arribarse a los mínimos previstos en los arts. 6 bis y 7 de la ley citada, los mismos se fijan en la suma equivalente a **OCHO (8) JUS**.----------

------**V) REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.----------

-----La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 del Digesto Jurídico de la provincia) y no haber hecho uso el Dr. Günther Enrique Flass de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, último parte, del C.P.C. y C.----------

**JORGE L. FRÜCHTENICHT** **CLAUDIO A. PETRIS**

**REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2018. CONSTE.**