000569/2022

Comodoro Rivadavia, doce de abril de 2022.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"O. E. R. c/ R., L. E. S/ ORDINARIO", Expte. N° 569/2022,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada Civil y Comercial (Expte. N° 20359/2017).

I- Llegan las presentes actuaciones a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto por el actor ID 783311 contra la sentencia interlocutoria N° 01/2022 de fecha 19/08/22.

El recurrente se agravia:

a) respecto de la oportunidad procesal para transar, considerando que es procedente si el litigio se encuentra en trámite, de acuerdo al art. 1641 del CCCN. Dice procede en el caso toda vez que la sentencia se encontraba recurrida.

b) en razón de que considera equivocada la consideración por el Magistrado de las consecuencias del incumplimiento toda vez que ellas surgen del art. 516 CPCCCh y que la "homologación judicial le conferirá al acto carácter de título ejecutorio, y por ende bien por vía del procedimiento de ejecución de sentencia podrá eventualmente obtenerse el cumplimiento de la transacción en los términos mencionados".

Añade que la titularidad dominial del bien no es un hecho controvertido y surge de otras constancias que refiere del expediente y que "si la demandada no resultara la titular del dominio del bien, la transacción sería nula por aplicación del art. 1647 inciso a) del C.C.C., siendo por hipótesis la conversión de la obligación de escriturar en la de reparar los

daños y perjuicios, en orden a lo establecido por los arts. 516, 517 y concordantes del C.P.C.C.Ch”.

c) al rechazar el magistrado la homologación y tener por desistido el recurso de apelación impidió la continuación del trámite, siendo que el art. 311 CPCCCh refiere en caso de no homologarse el acuerdo, continuará el procedimiento del juicio. Manifiesta que el desistimiento del recurso fue efectuado en el marco del acuerdo transaccional.

II- Sintetizados los agravios del recurrente, se muestra conducente realizar una síntesis de los antecedentes fácticos del proceso y que resultan relevantes para resolver.

El actor E. R. O. promueve demanda contra la Sra. L. E. R. a efectos que se la condene a realizar los actos necesarios para la confección y aprobación de los planos de mensura particular con fraccionamiento o cualquier otro acto que resulte necesario para “confluir en el acto de escrituración”, y el otorgamiento de la escritura pública traslativa de dominio respecto del inmueble Lote j de la manzana X. de esta ciudad. Asimismo, quele abone la suma de $ 250.000 en concepto de daños y perjuicios.

Mediante sentencia definitiva N° 15/2022 del 04/03/22, el juez de grado hace lugar parcialmente a la demanda y emplazar a la Sra. R. a abstenerse de entorpecer o en modo alguno dificultar la realización de las gestiones necesarias para que el actor pueda efectuar el deslinde y fraccionamiento del fundo en el cual se encuentra emplazado el galpón oportunamente adquirido por el actor mediante boleto de compraventa del 16 de octubre de 2012. Asimismo, conforme

considerando 12 rechazó la escrituración del inmueble, al no acreditarse a esa fecha la titularidad del derecho real de dominio de la demandada.

Dicha resolución y la regulación de honorarios por bajos es apelada por el actor y sus letrados.

Encontrándose en esta Alzada, efectuada la presentación del escrito ID se resolvió "atento la presentación efectuada, déjese sin efecto el llamado de autos a sentencia y a fin de resolver sobre el acuerdo transaccional y desistimiento del recurso, vuelva la causa al juzgado de origen".

El 16/08/22 el juez de grado resolvió: "II) Tengo a la parte actora por desistida del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia definitiva y a esta por firme. A lo demás solicitado, en primer lugar, corresponde señalar que "no es procedente la homologación de un convenio o de una transacción entre las partes cuando ya se ha dictado sentencia, puesto que al ser aquélla uno de los modos de conclusión del proceso al igual que la sentencia, no sería dable admitir que aquel pudiera concluir de dos modos distintos al mismo tiempo. Ello sin perjuicio de que pueda tenerse presente lo acordado entre las partes como modalidad de cumplimiento de la sentencia, y en su caso, de la posibilidad de procurar su cumplimiento por la forma y vía que resulten mene." (conf. S.I. N° 173/17 de la entonces Sala B de la Cámara de Apelaciones). Por otro lado, no puedo dejar de soslayar que las partes se han arrogado -incorrectamente- la capacidad de imponerle al juez, para el supuesto de incumplimiento del convenio, la obligación de proceder de un modo determinado; con absoluta prescindencia de lo dicho en la sentencia,

ahora firma, en relación al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio (considerando N° 12). Es que, tal como dije en oportunidad de resolver, la titularidad del inmueble en cabeza de la demandada no fue acreditada con el correspondiente informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble; hecho que, por tratarse de una cuestión de orden público y oponible a terceros, en modo alguno se ve alcanzado por las posturas que las partes pudieran haber asumido a lo largo del pleito. En efecto, la calidad de titular del derecho real surge de las constancias del citado organismo y no de aquello que las partes pudieren decir o dejar de decir en un proceso judicial. Por todo ello, desestimo el pedido de homologación formulado por las partes".

La citada resolución fue objeto del recurso de apelación conforme los agravios expuestos precedentemente.

III- Así, corresponde ingresar en el análisis del recurso interpuesto, respecto a la oportunidad de las partes para transar.

Al respecto, "la transacción puede celebrarse, en cualquier tiempo, sea cual fuere el estado del proceso, antes del dictado de la sentencia. También puede serlo en segunda instancia (…). En estos casos, una vez expresada por las partes la voluntad de transigir o presenta la transacción, los autos deben remitirse a primera instancia a efectos que se celebre el acto o se la homologue, respectivamente" (HIGHTON, Elena – AREAN, Beatriz "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación" Tomo 5, Ed. Hammurabi pág631).

Tanto la sentencia como la transacción constituyen modos de terminación del proceso, no pudiendo terminar por ambos simultáneamente, pero el dictado de la sentencia de primera instancia no quita la posibilidad de las partes de transar sus derechos, cuando aquélla decisión aún no se encuentra firme, que lo que aconteció en estos actuados.

Es que, "la expresión obligaciones litigiosas, refiere, sin dudas, a aquellas que son materia de un proceso judicial y cuya existencia y/o alcances esperan ser dilucidados por los tribunales. En este sentido, la doctrina sostiene que la obligación no es litigiosa si existe sentencia firme (…), el convenio posterior a un fallo judicial firme no constituye transacción, sino un mero acuerdo de pago. (LORENZETTI, Ricardo Luis. "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo VIII Ed Rubinzal - Culzoni.pág 85).

Se debe tener en cuenta que al interpretar el artículo 1642 la doctrina ha entendido que "todo contrato tiene eficacia vinculante para las partes. En el caso de la transacción, ello se expresa en el carácter preclusivo de sus efectos, que el artículo en comentario afirma al disponer -como también lo hacía el código derogado- que la "transacción produce los efectos de cosa juzgada. Esto significa que las partes quedan vinculadas a la composición de intereses alcanzada en ejercicio de su autonomía privada; por tanto, se verán impedidas de replantear la cuestión y volver a discutir sobre los derechos materia de transacción…" (Lorenzetti, Ricardo Luis "Código Civil y Comercial de la Nación" Tomo VIII, página 87/88, Ed. Rubinzal - Culzoni).

Por otro lado, la parte actora introdujo el desistimiento de la apelación como obligación y parte integrante del acuerdo transaccional, por lo que no resulta acertado la resolución recurrida en cuanto extrae esa manifestación otorgándole entidad separada del todo y en forma previa a analizar la procedencia de la homologación. En todo caso, hubiera correspondido continuar el trámite de la apelación.

Ahora bien, resuelta la procedencia temporal de la transacción, diremos que el Código Civil y Comercial define a la transacción como un contrato mediante el cual las partes, haciéndose concesiones recíprocas extinguen obligaciones dudosas o litigiosas (conf. art. 1641).

El escrito electrónico ID 768862 resulta ser el instrumento a cuyo tenor, a partir de concesiones recíprocas, las partes extinguieron la controversia intersubjetiva de intereses en la cual se encontraban inmensas.

Ahora bien, ante un pedido de homologación, el Juez debe considerar el acto o negocio de que se trate externa e internamente, examinando las condiciones de capacidad y de cumplimiento de la ley. Así, su cometido es el de verificar el contenido y esencia del acto o convenio que debe -o no- ser homologado, de tal manera que su intervención no se reduce a una mera comprobación de aspectos formales. Y si media en los actos o contratos presentados un adecuado encuadre al derecho sustancial y el cumplimiento de los aspectos formales pertinentes, el órgano judicial otorga eficacia a la presentación" (Cf. Higthon y Areán, con cita de jurisprudencia en Cód.

Procesal Ci-vil y Com. De la Nación, concordado, edit. Hammurabi, T.3, pág.447).

En virtud de ello, y siendo que las partes han acompañado en oportunidad de encontrarse en esta Alzada en el sostenimiento de su voluntad de auto composición del litigio, informe de dominio del inmueble en cuestión (ID 843851), cabrá acceder al recurso interpuesto, correspondiendo en consecuencia al juez de grado evaluar la concurrencia de los requisitos legales exigidos para la homologación del mentado acuerdo.

En consonancia con lo expuesto se resuelve revocar el pronunciamiento apelado.

IV- Atento como se resuelve, las costas de esta instancia se imponen en el orden causado (arts. 69, 70 del C.Pr.).

A los fines de la regulación de honorarios se tendrá en cuenta el resultado obtenido y la relación entre la gestión profesional y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles, (arts. 6 a 10, 11, 13, 32, 38 y ss. de la ley XIII N° 4 y N° 15 Digesto Jurídico).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Hacer lugar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora ID 783311, revocar la sentencia interlocutoria N° 01/22 de fecha 9/08/22 y en consecuencia ordenar al juez de grado que resuelva la cuestión propuesta.

2) Imponer las costas de esta instancia por su orden. Regular los honorarios profesionales de los Dres. G. H. J. y A. S., conjuntamente, en la suma equivalente a DOS (2) JUS, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

3) Regístrese, notifíquese, devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 166 DEL AÑO 2023

DEL LIBRO DE SENTENCIA INTERLOCUTORIAS