

Expte. 13-03858671-2-1

CARAZO ROBERTO IGNACIO EN
J. 251713/54420 CARAZO
ROBERTO IGNACIO C/ MILLAN S.A.
P/CUMPLIMIENTO DE CONTRA-
TO

SALA PRIMERA

XCMA SUPREMA CORTE:

Se ha corrido vista a esta Procuración General, del recurso extraordinario interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia dictada por la Tercera Cámara Civil a fs. 717 de los autos arriba individualizados originarios del Cuarto Tribunal de Gestión Judicial Civil Asociada.

El actor interpuso demanda en contra de Millán SA, por la constitución de la servidumbre de tránsito sobre el inmueble que individualiza, conjuntamente con la indemnización de daños y perjuicios causados por el incumplimiento de su obligación legal y convencional, por lo suma estimativa de \$2.400.000.

La Cámara consideró que el Sr. Carazo compró para el Sr. Bataglia mediante representación voluntaria refiriendo que el inmueble adquirido se anexará al colindante de éste también propiedad de Bataglia. Por ello declaró procedente la excepción de falta de legitimación sustancial activa interpuesta por la accionada, y rechazó la demanda mediante la sentencia objeto de recurso extraordinario.

II. Funda el recurso en el art. 145 II inc. d) del CPCCyT.

Se agravia el recurrente porque la Cámara no se expide sobre la procedencia de los reclamos de servidumbres y el daños y perjuicios y se excede en sus facultades, ya que sólo debía resolver si la inscripción registral era útil para sustentar la legitimación activa y no quién era el dueño del inmueble. Sostiene que el informe del registro es un instrumento público y hace plena fe hasta que sea redarguido de falso, en un proceso en el que participen todos los intervinientes. Que el escribano no da fe de la

existencia del poder invocado. Que no se han aplicado las leyes 17801 de la Nación y 8236 de la provincia arts, 37 a 39.

III. Entiende este Ministerio que el recurso incoado debe prosperar, por cuanto en el caso concreto se verifica en la sentencia el vicio en la valoración de la prueba y error al determinar la exigencia de requisitos para la legitimación activa.

Como ha señalado la Sala con cita en HUTCHINSON, la legitimación hace ni más ni menos que al necesario interés que debe poseer el accionante, a efectos de instar la acción en cuestión (en los términos de los arts. 144° inc. 5 C. Provincial, art. 41° CPCCyT y art. 1° C.P.A.), precisando que es el derecho que tiene quien se presenta a la jurisdicción de obtener una decisión sobre el mérito, es decir un pronunciamiento sobre el derecho sustancial invocado por las partes, sea tal decisión favorable o desfavorable, dado que solo puede ser parte en un proceso concreto las personas que se encuentran en una determinada relación con la pretensión y que esa idoneidad específica en el caso concreto se deriva de la cuestión de fondo que se intenta discutir en el proceso. Debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender, sin que ello pueda llegar a confundirse con la cuestión de fondo, pues aquélla lleva a determinar si el demandante que deduce la pretensión es la persona habilitada para hacerlo -quien invoca la titularidad de una posición jurídica determinada- y la segunda consiste en la determinación de si existe o no la lesión al derecho sustancial discutido (HUTCHINSON, Tomás; "Derecho Procesal Administrativo", T° II, Rubinzal-Culzoni, Bs. As, 2009, pág. 213 y sgtes.) (L.S. 526-257).UIJ: 13-04291374-4(MULEIRO ARANDA VICTOR ...

En lo que se refiere a los legitimados para reclamar el derecho de servidumbre de tránsito a favor de un inmueble sin comunicación a la vía pública, la doctrina incluía al titular dominial, el usuario y el usufructuario. (arts. 2977, 2984 y 3068 del C.C.) Alterini Código Civil y Comercial Comentado Ed. T. X pag. 385 Ed. La Ley) En el caso de autos, el actor es quien le vende la titular del inmueble y a nombre de quien se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad. La representación del señor Bataglia surge como declaración unilateral invocando un poder que no figura como documento habilitante y ello en tanto hubiera sido posible si otorgaba facultades suficientes para el acto, sin perjuicio de que finalmente este cediera sus derechos en favor del hoy actor. La obligación del titular del fundo serviente surge además,

de la resolución dictada por el Juzgado Federal a fs. 460 del expediente en el que se remató el inmueble, conforme fuera anunciada como condición en el edicto de subasta de fs.382.

Se ha sostenido que: La reforma del art. 2502 del Código Civil (hoy art. 1893 del CCyC) ha tenido por objeto asegurar una mayor publicidad de las mutaciones que se operen en los derechos reales, en resguardo de la buena fe de los terceros, a cuyo efecto se ha asignado a la inscripción en los registros públicos el carácter de requisito indispensable para que esas operaciones surtan efecto erga omnes. (LS135-382) En el caso de autos el fundo dominante, nunca se inscribió a nombre de quien cuya representación se invocó en forma uniltareal, sino que se inscribió a nombre del actor La inscripción registral aparece en el caso concreto como el informe hacia los terceros acerca de la titularidad del inmueble, siéndoles ajenas la vicisitudes de la negociación y eventual reclamos que tengan las partes del contrato de compraventa y el eventual mandato.

En conclusión descartado el anterior titular por la venta y el señor Bataglia por haberse desprendido de los derechos en favor del gestor, no aparece evidente otro legitimado para reclamar la servidumbre que quién participó en la compraventa, que figura como titular en el Registro. No se trata de un acto de disposición del inmueble sino de constitución de una servidumbre y no se advierten razones para negar legitimación para el reclamo de constitución que ya fuera ordenada por el Juzgado Federal.

Por todo lo dicho, en conclusión y de conformidad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.911, esta Procuración General entiende que debe hacerse lugar al recurso extraordinario provincial planteado.

DESPACHO, 12 de noviembre de 2021.-



Dr. HECTOR FRAGAPANE
Fiscal Adjunto Civil
Procuración General