

Expte. 13-04221853-1-1

ESCOBAR DARIO Y OT. EN
J. 261105/55618 ESCOBAR
DARIO C/PORRI MARIA
ELENA Y OT P/ESCRIT
P/REC. EXT PROV.

EXCMA. SUPREMA CORTE:

Se ha corrido vista a esta Procuración General del recurso extraordinario interpuesto por los señores DARIO ENRIQUE y GUSTAVO ADRIAN ESCOBAR en contra de la sentencia dictada por la Segunda Cámara de Apelaciones a fs. 316 de los Autos Nro. 261105/55618.

El Sr. Darío Escobar, interpuso demanda por escrituración en contra de las Sras. María Elena Porri y Beatriz Lidia Porri, de un inmueble rural ubicado en distrito Las Catitas, departamento Santa Rosa, con frente Ruta Provincial N° 50 inscrita en el Registro de la Propiedad desde el 26/06/1957, a nombre de Celina Esther Porri, Alberto Adolfo Porri y Celina Lefrancoise.

Alegó haber adquirido el inmueble el día 22/09/93, por boleto suscripto con los Sres. Alberto Adolfo Porri y Celina Esther Porri, quienes fallecieron, siendo sus sucesores las Sras. María Elena y Beatriz Lidia Porri. Que se pactó con los vendedores, que la escritura sería realizada por el escribano Alfredo Cardullo Linares el día 22/03/95, lo que nunca ocurrió porque el Sr. Alberto Porri manifestó no tener dinero para la confección del plano. El actor renegoció la deuda del inmueble con Irrigación en el año 2005.

La accionadas, interpusieron la prescripción de la acción, afirmaron que el actor no resultaba poseedor del inmueble invocaron la falta de legitimación sustancial activa alegando que la obligación reclamada resultaba ser indivisible y que eran dos los adquirentes del inmueble (los Sres. Darío Enrique Escobar y Gustavo Adrian Escobar) y solo había demandado el primero.

Plantearon la excepción de incumplimiento contractual, en virtud de haber omitido el demandado el pago total del precio convenido.

La Jueza de primera instancia rechazó la demanda por considerar que no se ha acreditado ninguna causal de interrupción de la prescripción. La Cámara confirmó el fallo pero fundada en la falta de legitimación substancial activa, mediante la sentencia objeto de recurso extraordinario.

II. Sostienen los recurrentes que la Cámara incurre en arbitrariedad por exceso de rigor ritual manifiesto y violación al derecho de acceso a la justicia, al desinterpretar la presentación efectuado por el señor Gustavo Escobar, quien fue integrado a la litis por el mismo Tribunal y ratificó todo lo actuado por quien promovió la acción, por lo que debía admitirse el recurso promovido por la parte actora, revocarse la sentencia y condenar a la escrituración pretendida.

Sostiene que la A quo construye su razonamiento con una reconstrucción parcializada y voluntarista respecto de la intervención de quien se había integrado a la litis, para luego subsumirlo incorrectamente en derecho. Dice que al ser integrado a la litis y ratificar todo lo actuado su hermano está aprobando la acción deducida.

III. Entiende este Ministerio que el recurso incoado no debe prosperar.

V.E. ha sostenido que la tacha de arbitrariedad requiere que se invoque y demuestre la existencia de vicios graves en el pronunciamiento judicial consistentes en razonamientos groseramente ilógicos o contradictorios, apartamiento palmario de las circunstancias del proceso, omisión de considerar hechos y pruebas decisivas o carencia absoluta de fundamentación (L.S. 188-311; 188-446; 192-206; 209-348; entre numerosísimos fallos), y que el recurso de inconstitucionalidad es un remedio excepcional ante hechos que la muestren manifiesta, contundente, no siendo procedente cuando sólo media una crítica o ante la mera discrepancia con el fallo impugnado, pues de lo contrario se haría de aquel una instancia ordinaria contraviniendo todo el sistema constitucional recursivo (L.S. 157-398; L.A. 84-257; 89-357; 91-143; 94-343). El criterio reseñado resulta aplicable también hoy luego de la sanción del Código Procesal Civil y Comercial, el cual contempla expresamente en su art. 145 III que el recurso extraordinario provincial que el Código autoriza, es de interpretación y aplicación restrictivam en función de la naturaleza especial de esta instancia. (Autos Nro. 13-04924518-6/1(120970 Sucesión de Zulema Aguirre en j Saez ...)

Si bien la parte quejosa ha invocado diversas causales o subespecies de arbitrariedad, no ha evidenciado fehaciente ni suficientemente (Cfr: Sagüés, Néstor Pedro, Derecho Procesal Constitucional, Recurso Extraordinario, t. 2, p. 195; vid. tb. C.S.J.N., 9/12/86, E.D. 121-276) la

configuración concreta, acabada y certera de ninguna. En realidad, discrepa, o disiente, con las conclusiones a las que arribó la Cámara en su resolución en crisis, donde aquella afirmó, razonablemente y fundada en las pruebas rendidas, que: a) debió analizarse y admitirse la falta la falta de legitimación sustancial activa; b) que en la demanda impetrada, se evidencia que siempre el actor se refirió en singular como sólo él. No obstante acompañó el boleto de compraventa del que surge que tanto él como Gustavo Adrián Escobar eran compradores (fs. 4 de autos); c) en ningún momento solicitó la integración de litis con su hermano, e igualmente solicitó la escrituración por el todo; d) que en la especie, debió considerarse que la relación jurídica (boleto de compraventa) es única y vincula a todos los intervinientes en forma indivisible y si uno de ellos no hace valer los derechos que emergen del boleto, no puede admitirse la acción de uno solo de los adquirentes. (art. 667, 680, 686, 988 y conc. del CC y 824 del CCCN); e) tampoco se solicitó escrituración por el 50% cuestión que también resulta discutida tanto por la doctrina y la jurisprudencia ya que si la operación se concertó sobre la base de la adquisición conjunta de un único bien, es cuestionable transformar ese acuerdo en la compraventa individual de cada una de las partes indivisas que componían dicho inmueble. Y concluyó que comparte el rechazo de la demanda por la falta de legitimación sustancial activa del actor.

Observó la Cámara que, la presentación en la que el señor Gustavo Escobar expresó que nada tenía que reclamar a su hermano que hizo la compra con su dinero, y que firmó el contrato para apoyar a su hermano en caso de que sufriera un accidente, no puede ser considerada como una pretensión de escrituración ni mucho menos. El párrafo al que el recurrente otorga valor para tenerlo por integrante de la Litis, solo ratifica lo actuado por su hermano en conjunto con su letrado patrocinante, cuando no hay una invocación de representación que ratificar. El señor Gustavo Escobar fue citado a efecto de “hacer valer eventualmente los derechos que le correspondan” bajo apercibimiento de seguir el proceso en el estado en el que se encuentra” (fs.313/314), pero no existió en forma clara y precisa el ejercicio de la pretensión de escrituración de su parte.

Se ha sostenido que corresponde la desestimación de la demanda en virtud de carecer la pretensión de un requisito intrínseco de admisibilidad, como es la legitimación, si bien tal pretensión no produce el efecto de la res iudicata respecto del fondo de la cuestión en debate (Berizonce Roberto Omar Falta de Integración de Litis en el Liticonsorcio Necesario Rechazo de demanda o Nulidad Ofisiciosa de todo lo actuado Revista

de Derecho Procesal 2006-2 Litisconsorcio Intervención de terceros y tercerías pag.20). Es decir que a esos efectos la sentencia no aparece tampoco definitiva en tanto al no existir resolución sobre el fondo, los adquirentes pueden plantear nuevamente la demanda de escrituración.

Por todo lo expuesto y de conformidad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.911, esta Procuración General entiende que corresponde rechazar el recurso extraordinario provincial planteado.

DESPACHO, 28 de diciembre de 2022