

**Expte. N° 1300675361-7/1 "SEVILLA JORGE EN J°
54554 "CANGEMI, SANTIAGO Y OTS. C/ SEVILLA
JORGE P/ ESCRITURACIÓN" RECURSO
EXTRAORDINARIO PROVINCIAL"**

EXCMA. SUPREMA CORTE:

Comparece el Dr. TORRES DI VANNI, por la parte demandada, e interpone Recurso Extraordinario Provincial contra la sentencia dictada por la Segunda Cámara de Apelaciones en lo Civil, en los autos 54554 caratulados "*CANGEMI, SANTIAGO Y OTS. C/ SEVILLA JORGE P/ ESCRITURACIÓN*"

I.- ANTECEDENTES:

En primera instancia se resolvió desestimar la acción pretendida por el consorcio activo en los autos N° 2789, 2818, 2813 y 2823; y la reconvenición deducida por el Sr. Jorge Sevilla en los en los mentados autos.

La Segunda Cámara admitió el recurso de apelación incoado por la parte actora y modificó la sentencia de primera instancia en su resolutive n. D), disponiendo hacer lugar a la demanda instaurada por los actores de los expedientes acumulados y en consecuencia condena a los demandados, según corresponda si han sido vendidos en vida del Sr. Manuel Sevilla o con posterioridad por el Sr. Jorge Sevilla, a otorgar las respectivas escrituras traslativas de dominio, en un plazo de 180 días, una vez determinados, por liquidación firme, los saldos de precios adeudados. En caso de ser imposible la obligación de escriturar, la misma se resolverá en el pago de daños y perjuicios en la etapa de ejecución de sentencia.

II.- AGRAVIOS:

Se agravia el recurrente en el entendimiento de que la Sra. Feliza Valgañón, a través de su hijo Jorge Sevilla, vendió más de la porción de la parte que tenía de los bienes, por tanto, no se trata como supone la Cámara de venta de cosa ajena o engañosa. Ante esto, el comprador no podrá reclamar la escrituración, a menos que los otros condóminos ratifiquen la venta, y para ello deberán terminar las sucesiones del cónyuges Manuel Sevilla y Feliza Valgañón.

Explica que los herederos del matrimonio no revisten la calidad de propietarios automáticamente, y no tienen legitimación pasiva para estar en juicio, encontrándose impedidos de escriturar. Las ventas realizadas por sus padres no les crean derechos, ni obligaciones. Dicha falta de legitimación sustancial pasiva comprende a todos los herederos. Dice que el accionado no es un intruso, sino un

heredero, por lo que la cuestión referente a la división de la herencia, y conforme sus disposiciones fijar las medidas tendientes a la administración y división del inmueble.

Explica que el Sr. Jorge Sevilla vendió los lotes como representante de su madre y que dicho mandato llegó a su fin por el fallecimiento de la misma. No hay actuar antirreglamentario o ilegal. Conforme ello no puede imponérsele que proceda a escriturar cuando no tiene posibilidades ciertas ni concretas de hacerlo.

Alega que hay una total inobservancia de la pericial contable realizada en autos, no habiéndole dado valor ni entidad.

No ha habido grave conducta o mala fe de quienes vendieron los lotes, ni han violado el principio de ética comercial, y por ello, no pueden ser responsable del daño punitivo, ni de indemnización. Que, de las pruebas adjuntas en el expediente resulta que la mala fe existió pero de los poseedores hacia los la parte vendedora, dejaron de oblar sus cuotas “desde ese momento hasta la actualidad” y pretendían mediante denuncias penales, quedarse con las parcelas sin cancelarlas.

La Sentencia de Alzada falla sobre cuestiones no solicitadas por las partes, lo que la convierte en incongruente. Afecta la defensa en juicio, el derecho de propiedad y demás derechos constitucionales.

III.- Este Ministerio Público estima que el recurso extraordinario provincial interpuesto debe ser rechazado.

IV.- A los fines de dictaminar, se subraya que 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 –actual recurso extraordinario provincial- 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).

Si bien la quejosa ha tachado de arbitraria a la resolución en crisis, 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 su planteo. En realidad, discrepa, o disiente, con la conclusión a la que arribó la Cámara en su sentencia cuestionada, donde se afirmó que :

1. Los herederos del Sr. Manuel Sevilla están obligados a escriturar los lotes vendidos en vida por su padre, por ende, existe legitimación sustancial pasiva para ser demandados en el carácter de herederos.

2. Manuel Sevilla era deudor de la obligación de escriturar en todos los contratos de compraventa celebrados por él o por Jorge Sevilla o Ernesto Acosta hasta la fecha de su deceso con relación al loteo y desarrollo de “Los Milagros”; y a su muerte, dichas obligaciones pasan a los herederos.

3. Aún cuando Jorge Sevilla, invocara la calidad de vendedor sin efectuar aclaración alguna sobre la titularidad del inmueble, se encuentra válidamente obligado a cumplir con la obligación de escriturar el inmueble y que, en caso de ser imposible, se transformará en la de pagar el equivalente dinerario o daños y perjuicios. Igual solución cabe aplicar en las ventas que realiza por sí y como heredero de su madre.

4. A los efectos de determinar los saldos de precio adeudados y, en caso de corresponder, las compensaciones con lo pagado por subrogación al Banco Nación, se deberá practicar liquidación en la etapa de ejecución de sentencia.

5. Esta liquidación se deberá practicar tanto si la obligación de escriturar resulta posible, jurídica o físicamente, como no. En el primer supuesto porque se trata de obligaciones recíprocas y una parte no está obligada a cumplir si la otra no cumple. En el caso de imposibilidad, es a los fines de determinar la restitución de las sumas pagadas.

6. La procedencia y determinación del daño moral reclamado en las causas acumuladas se debe diferir a la etapa de ejecución de sentencia ya que será el momento en donde se determine si la obligación de escriturar es posible o no.

Del contenido del escrito recursivo se advierte que no logra demostrar las falencias que le endilga al fallo, simplemente es una discrepancia con lo resuelto y siendo esta una etapa extraordinaria no se puede pretender un nuevo examen de la causa.

En este sentido, V.E. tiene dicho que: *“La potestad de seleccionar y valorar el material probatorio configura en principio una facultad privativa del tribunal del juicio, que sólo puede ser revisada en la instancia extraordinaria en los supuestos de arbitrariedad de la sentencia.”* (Expte.: 105303 -

BIANCHETTI JORGE ALBERTO EN J22.033 ROBLES ROBERTO ALEJANDRO
C/BIANCHETTI JORGE ALBERTO P/DESPIDO. S/INCCAS.” De fecha:
02/09/2013- Ubicación: LS457-070).

V.- Por todo lo dicho, en conclusión y de conformidad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.008 (y sus modificaciones Ley 8911), y atendiendo al carácter excepcional y restrictivo de los recursos extraordinarios (art. 145 del C.P.C.T.), este Ministerio Público considera que el recurso debe ser rechazado.

Despacho, 04 de abril de 2023.