

18 de febrero de 2020

CÓMO QUEDARSE SIN NADA: UN CASO DE PRESCRIPCIÓN LIBERATORIA

*El comprador de un inmueble se olvidó de escriturar. Perdió todo.
Además, la sentencia demuestra que los jueces no revisan lo que firman.*

Para el ojo no entrenado, la compra de un inmueble se reduce a una reunión ante un escribano (notario), la firma de un documento y la entrega del dinero.

Los abogados, en cambio, debemos saber que “transmitir el dominio de un inmueble” (que es la correcta descripción técnica de la operación mencionada) requiere dos elementos esenciales: el título y el modo.

El *título* es el antecedente que sirve de base para la transmisión efectiva del dominio. En el caso de inmuebles, el título es una escritura pública donde se detalla el contrato de compraventa. Pero la escritura, por sí misma, no basta.

El *modo*, en cambio, es la forma en que la transferencia del dominio se opera realmente. Para el derecho argentino, el dominio se transfiere efectivamente no sólo mediante el contrato sino con *la tradición y la inscripción del título en el Registro de la Propiedad*.

La *tradición*, aclaramos, no tiene nada que ver con las empanadas, el bombo legüero o cosas por el estilo: se refiere al acto por el cual se entrega a alguien la posesión de una cosa.

Hay países (como Italia, Francia y los Estados Unidos) en los que la transmisión del dominio sólo exige el acuerdo o contrato entre las partes y no se requiere la tradición. Por eso no existe la distinción entre título y modo.

El caso que analizamos hoy se refiere a una transmisión de dominio en la que el título estuvo ausente. Como el título es un *antecedente* del modo, la inexistencia del título impidió que existiera el modo.

Vendedor y comprador firmaron un boleto de compraventa sobre un terreno en la provincia de Buenos Aires. Aunque la sentencia no lo dice, estimamos que eso ocurrió en 1984.

El documento tenía una cláusula —la cuarta— que decía: “Sin perjuicio de la facultad que se confiere en esta cláusula a la vendedora para requerir la escrituración del bien vendido a partir de los sesenta días de la firma del boleto, igual posibilidad tendrá el comprador una vez que haya abonado el 25% del precio”.

Esa cláusula, para nada original, reproduce casi lo mismo que dice la ley referida a las ventas de inmuebles en cuotas: “el comprador podrá reclamar la escrituración

después de haber satisfecho el 25% del precio, siendo esa facultad irrenunciable...”.

La compradora pagó el 100% del boleto. *Pero nunca firmó la escritura traslativa de dominio ni recibió (por tradición) la posesión del inmueble.*

Pasados varios años (más de diez), la vendedora se presentó ante la justicia para que se declarara prescripta la acción de escrituración en cabeza de la compradora. (La prescripción, dice el Código Civil, “es un medio de adquirir un derecho o de libertarse de una obligación *por el transcurso del tiempo*”).

Dicho de modo más prosaico, la vendedora pidió al juez que reconociera que, debido al transcurso del tiempo, a la compradora se le había “vencido” el derecho a escriturar el inmueble.

En primera instancia se admitió la demanda. La compradora apeló.

Como suele ocurrir, la Cámara de Apelaciones¹ encontró que los argumentos de la apelante “distaban de contener una crítica concreta y razonada de los fundamentos de la sentencia de primera instancia”.

El Código Procesal, recordaron los jueces, “exige que la expresión de agravios contenga una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas”.

Corre por cuenta del apelante “señalar y demostrar, punto por punto, los errores en que se ha incurrido o las causas por las cuales la sentencia apelada se considera injusta o contraria a derecho”.

¹ In re “A. SCA c. F., A.”, CCiv (A), 2019; exp. 54321/2009; 16 de mayo de 2019.

En otras palabras, en la apelación se debe criticar no lo que a uno no le gusta, sino identificar lo que está equivocado.

Más allá de esos aspectos procesales, la Cámara señaló que el juez anterior había dado la razón a la vendedora porque “la acción de la cual gozaba la compradora para solicitar la escrituración del inmueble de acuerdo a la cláusula cuarta del boleto de compraventa, *había prescripto*” porque había transcurrido “holgadamente” el plazo de diez años que establece el Código Civil.

En efecto, el código dispone que “toda acción personal por deuda exigible se prescribe por diez años...”. Dicho en lenguaje coloquial, si por diez años alguien no persigue a su acreedor, pierde el derecho de hacerlo.

La Cámara consideró válido el argumento del juez según el cual la compradora, al haber pagado el 25% del precio —más aún: había cancelado el 100%— *pudo reclamar la escrituración a partir del momento en que pagó aquel porcentaje*, pero no lo hizo. Y de ese momento ya habían transcurrido más de diez años...

Entre sus agravios, la compradora se quejó de que el juez anterior no había analizado el boleto. El tribunal le recordó al respecto que la cláusula cuarta en cuestión, en la que ella pretendía apoyarse, tenía dos partes: una, que autorizaba a la vendedora (*pero no la obligaba*) a pedir la escrituración a partir de los 60 días de la firma del boleto y otra (que la compradora ignoró) en la que se le otorgaba esa facultad a partir del momento en que pagara el 25% del precio. *Como la compradora no ejerció el derecho que le otorgaba esa cláusula, aquél prescribió a los diez años.*

En este punto hay que señalar que la sentencia de la Cámara se vuelve confusa,

pues dice “vendedora” donde debía decir “compradora”. Para colmo, pocos renglones más adelante confunde “actora” con “demandada”. Seguramente no fueron errores conceptuales del camarista que concibió la sentencia sino del amanuense que la transcribió, pero estas cosas no deben ocurrir.

La compradora se quejó también de que en primera instancia no se hubieran tenido en cuenta otras cuestiones, como la supuesta falta de servicios en el lote comprado, la inhabilitación del barrio o la imposibilidad de construir en él, pero la Cámara le recordó que nada de eso había sido probado. Además, agregaron los jueces, asumiendo que eso fuera cierto, “no eran obstáculos para que la compradora ejerciese la acción de cumplimiento de contrato y reclamase la escrituración y/o la ejecución de otras obligaciones accesorias emergentes del acuerdo [con la vendedora] o bien directamente optase por su resolución. [...] La compradora contaba con la posibilidad de iniciar las acciones

pertinentes, que sin embargo *no ejerció durante más de diez años*”.

Se nos ocurre —de mal pensados, nomás— que la lamentable situación de la compradora del lote, que se quedó sin nada (sin lo comprado y sin la posibilidad de demandar al vendedor bajo el contrato de compraventa) fue consecuencia de un errado consejo legal: “señor comprador, no escriture hasta que no se solucionen los problemas del lote que compró”. Cuando en realidad se le debió haber dicho: “demande bajo el boleto o luego de escriturar, pero no abandone sus derechos”.

Los jueces le recordaron a la compradora que, para pedir la prescripción como lo hizo el vendedor, *no se exige la buena fe*. Si la compradora esperó confiada que la vendedora convertiría el lote en un lugar habitable para entonces escriturarlo o si ésta, de mala fe, dio mil vueltas al asunto, *ello era irrelevante frente al transcurso del tiempo y a la prescripción, que es su consecuencia*.

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**