



NEUQUEN, 28 de Febrero del año 2019

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"HALICKI AMANDA INES C/ MARTINEZ HECTOR HORACIO S/ ESCRITURACION"** (JNQC12 EXP 523101/2018) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por los Dres. **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado la Dra. **Cecilia PAMPHILE** dijo:

1. Contra la resolución que desestima la reconvencción, la demandada deduce revocatoria con apelación en subsidio.

Entiende que titulariza el derecho de exigir la escrituración y que, al considerar que es la actora quien se encuentra en mora, reclama se la condene, con costas.

Explica que, de no accederse al trámite de la reconvencción, de desestimarse la demanda, el Juez no podría condenar a la contraria a otorgar la escritura, aún en el supuesto de asistirle el derecho a su parte.

En segundo término cuestiona la determinación de la tasa de justicia frente al rechazo in limine de su demanda.

Sustanciados los agravios, son contestados en hojas 30/31.

2. Ahora bien, en autos se promueve demanda por escrituración, obligación que surge del boleto de compraventa celebrado entre las partes intervinientes.

La actora sostiene que, conforme surge de la cláusula cuarta del boleto, el demandado asumió la obligación de escriturar y que, oportunamente, lo intimó por carta documento. Frente a su silencio, dice, se ve obligada a promover la acción.



Al contestar la demanda, más allá de oponer excepción de prescripción, el Sr. Martínez niega que se encuentre en mora, indicando que es la actora quien lo está.

En base a ello, deduce reconvenición por escrituración y solicita que se la condene a otorgar la escritura y a pagar la multa impuesta en la cláusula sexta del contrato.

La magistrada resuelve: "atento que el planteo del apartado no constituye una reconvenición en los términos del art. 357 del CPCyC ya que carece de un objeto independiente de la acción incoada por el actor, corresponde su rechazo in limine".

Disiento con tal formulación, entendiendo que le asiste razón al recurrente.

En efecto, *"La reconvenición es una acción independiente que persigue la declaración o reconocimiento de un derecho diferente al contenido en la demanda y que intenta el demandado contra el actor, no siendo por tanto una defensa opuesta al progreso de la acción.*

Se exige como requisito de procedencia la conexidad de las pretensiones deducidas en el proceso. Esta conexidad reconoce la comunidad en el título (fundamento o causa) o en el objeto..." (cfr. RECONVENCIÓN. GENERALIDADES, CONCEPTO Imatz, Andrea Alejandra, Publicado en: DJ 1993-2, 945).

En este caso, lo reclamado es el cumplimiento de la obligación de escriturar, la cual es caracterizada por Morello, entre otros, como una obligación de hacer, no personalísima y de indivisibilidad impropia y, en lo que aquí interesa, "que recae sobre ambas partes, vendedor y comprador,..."*quienes se deben lealtad en todo lo referente al cumplimiento del contrato, de conformidad al principio de buena fe"...*, agregando que ..."es esa reciprocidad la que legitima a que cualquiera de los interesados inste la escrituración".



Se trata de una obligación cuyo cumplimiento no es simple, en razón de que requiere de la intervención del notario para su satisfacción, quien además tiene a su cargo una serie de trámites administrativos y fiscales previos que entorpecen y retrasan su labor última, la escrituración." (cfr. Cfr. Martínez Helguero, María Belén, "Cuestiones controvertidas sobre la obligación de escriturar", Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, <http://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-91-2009-07-Doctrina.pdf>).

Si esto es así, ambas partes se encuentran legitimadas para instar la escrituración y en caso de no resolverse extrajudicialmente, promover las respectivas acciones.

Y si el Sr. Martínez, como co-contratante, podía ejercitar su derecho en un proceso diferente y, en su caso, dada la conexidad, solicitar la acumulación de los mismos, al estar amparado legalmente para proceder de tal modo, no se advierte norma alguna que le impida deducir reconvención, reclamando el cumplimiento de la obligación que, según hemos visto, pesa sobre ambas partes.

Lo que deberá, en definitiva, resolverse en este proceso, es cuál de las partes se encuentra en mora y la procedencia judicial de la de escrituración, expidiéndose en su caso, sobre las pretensiones accesorias y decidiéndose sobre la imposición de costas.

No encuentro, en consecuencia, obstáculos para dar curso a la reconvención.

Propongo en consecuencia al Acuerdo, revocar la decisión cuestionada, remitiendo la causa a la instancia de grado, a fin de que se provea lo pertinente.

3. En cuanto al recurso deducido con relación a la determinación de la tasa de justicia, es cierto lo afirmado



por la actora en su conteste, en cuanto a que no procede su revisión por la vía de apelación.

Pero también lo es, que en orden a lo decidido, su tratamiento, por otra parte y aún de no compartirse tal posición, devendría abstracto.

En ninguno de los supuestos, corresponde que esta Alzada se expida.

4. Por último y en cuanto a las costas por la actuación ante esta Alzada, en atención al modo en que se resuelve y la naturaleza de los planteos efectuados, entiendo que deben ser impuestas en el orden causado. **MI VOTO.**

El Dr. **Jorge PASCUARELLI** dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo expidiéndome de igual modo.

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1.- Hacer lugar al recurso interpuesto por la demandada y, en consecuencia, revocar la decisión de fs. 20 vta. en cuanto fue materia de recurso y agravios, remitiendo la causa a la instancia de grado, a fin de que se provea lo pertinente.

2.- Imponer las costas por la actuación ante esta Alzada, en el orden causado, en atención al modo en que se resuelve y la naturaleza de los planteos efectuados (art. 68, Código Procesal).

3.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCUARELLI

Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA