

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de fs. 451/453 vta. Costas de alzada, a los demandados. Así voto. La vocalía N° 4 no interviene por hallarse en uso de licencia. - José A. Martín de Mundo. - Gerónimo Sansó.

Nota a fallo(*) (363)

PILAR RODRÍGUEZ ACQUARONE

El fallo que anotamos tiene como fundamento de su resolución a la doctrina de los actos propios. Tal doctrina expresa que nadie puede pretender una acción luego de una conducta contraria propia, unívoca y jurídicamente eficaz. Sostiene que un sujeto no puede tener una conducta eficaz plenamente, con efectos jurídicos y vinculante, y luego pretender una acción contraria a esa conducta. Hay que situarse en los actos jurídicos que son el cumplimiento o incumplimiento de obligaciones originadas en una relación contractual. En el cumplimiento o no del contrato, debemos tener una conducta congruente con nuestra propia conducta antecedente. En el caso planteado, la parte intima a cumplir y luego no concurre a hacer efectivo el cumplimiento, pretendiendo rescisión del contrato.

Respecto a tal doctrina debemos, en primer lugar, dejar aclarado que no tiene un precepto legal que la enuncie, sino que es una doctrina basada en los siguientes preceptos legales: art. 16 del Cód. Civil, que prescribe: "Si una cuestión civil no puede resolverse, ni por las palabras ni por el espíritu de la ley, se atenderá a los principios de leyes análogas; y si aún la cuestión fuese dudosa, se resolverá por los principios generales del derecho, teniendo en consideración las circunstancias del caso". Este precepto nos impone la aplicación literal de las normas, en primer término; en segundo término, la aplicación del espíritu de la ley, que debe surgir de la interpretación de la norma escrita. En tercer término, nos obliga a dirigirnos a los principios de las leyes análogas, y recién, en cuarto lugar, nos autoriza a utilizar los principios generales del derecho, teniendo en consideración las circunstancias del caso. La utilización de los principios generales del derecho es restrictiva, limitada a los casos en que no haya norma sobre el punto. El art. 1198 del Cód. Civil, primer párrafo, prescribe que: "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión". El principio de la buena fe es el que da mayor sustento a esta doctrina por la obligatoriedad de actuar con buena fe en las relaciones contractuales que implican una serie de actos jurídicos o simplemente uno, que debe hacerse en forma coherente y con una total responsabilidad y consideración con la otra parte. La actuación que da origen a confusiones, o la contradictoria, es una actuación de mala fe, o sin cuidado, sin previsión. Art. 1071 del Cód. Civil: "El ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considerará tal al que contraríe los fines que aquélla tuvo en mira al reconocerlos o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres". El principio del abuso del derecho es

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

un principio que prescribe que el ejercicio de un derecho no puede dar sustento jurídico a la actuación con mala intención hacia la contraparte. El derecho no ampara este tipo de conductas, aunque sea el ejercicio de un derecho otorgado por la ley. La doctrina de los actos propios tiene su fundamento en estos principios que hemos descrito, el de la buena fe y el del abuso del derecho. La doctrina de los actos propios debe ser aplicada por el juez solamente en los casos en que haya un conflicto insoluble, debido a la falta de un precepto legal. Nos autoriza a usar esta doctrina, sólo en limitadísimos casos, el art. 16 del Cód. Civil. Un sujeto que con su voluntad expresada en su conducta origina una expectativa en la otra parte vinculándola jurídicamente, y luego invoca una pretensión contraria a esta conducta, utiliza sus derechos en forma antifuncional y no puede ser amparado por el sistema jurídico. Esta doctrina es un correctivo de la mala utilización de los derechos de las partes en un contrato. El derecho a pedir la rescisión del contrato, en base al incumplimiento de la otra, no puede ser utilizado luego de haber intimado a su cumplimiento y citado para la escrituración en el plazo de 48 horas, si la otra parte concurrió a escriturar. Es una mala utilización del pacto comisorio prescrito por el art. 1204, último párrafo, del Cód. Civil, que autoriza a iniciar la acción de rescisión del contrato luego de haber iniciado la acción de cumplimiento. Pero siempre que la parte intimada a cumplir no haya cumplido. El fallo que anotamos da una solución justa a un problema concreto.

III. PRESCRIPCIÓN. Acción de escrituración. Interrupción.

DOCTRINA:

En la acción de escrituración la prescripción decenal es interrumpida permanentemente por la posesión ejercida por el comprador, pues ésta importa un reconocimiento tácito de respetar el derecho del adquirente.

Suprema Corte de Mendoza, Sala 1ª.

Autos: "Carrió, Carlos c/Ginés Rodríguez"(*) (364)

Mendoza, abril 26 de 1995.

1ª ¿Es procedente el recurso de casación interpuesto? 2ª En su caso ¿qué solución corresponde? 3ª Costas.

1ª cuestión. - La doctora Kemelmajer de Carlucci dijo:

I. Plataforma fáctica

1. En abril de 1991, Carlos Carrió, mediante apoderada, inició demanda por transferencia del automotor contra Ginés Rodríguez. Relató que el 18 de julio de 1977 celebró con el demandado un contrato privado de permuta de automotores entregando el actor el vehículo Rambler lka mod. 1965; transcurrido un tiempo prudencial se le requirió verbalmente para que realizara la misma, efectuando la denuncia de venta en el registro del Automotor en 1984. Que en 1991 emplazó al comprador mediante carta

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

documento para el pago de las patentes y la realización de los trámites de transferencia, con resultado negativo, razón por la cual inicia esta demanda para "otorgar transferencia en favor del comprador". Acompañó el instrumento privado cuya cláusula quinta dispone que "las partes toman posesión en este acto de los vehículos que adquieren en el estado en que los mismos se encuentran".

2. A fs. 11/12, compareció el demandado; reconoció la documentación acompañada y no negó ninguno de los hechos antes mencionados. Opuso la excepción de prescripción pues desde la celebración del negocio (1977) hasta la interposición de la demanda había transcurrido con exceso el plazo decenal previsto en el art. 4023.

3. La actora se opuso a la prescripción deducida; el escrito traduce una amplia confusión entre prescripción extintiva y adquisitiva, acciones y obligaciones, régimen del dominio de los automotores y de las obligaciones que nacen del contrato, etc.; dijo que la obligación de la demandada, obligación de hacer, no es una acción constitutiva por lo que, en todo caso, la prescripción sería la veinteañal, desde que el instrumento firmado es un instrumento privado, por lo que no constituye justo título.

4. La juez de primera instancia hizo lugar a la excepción de prescripción con estos argumentos:

a) El contrato de compraventa de automotores es consensual y puede formalizarse tanto en instrumento público como privado. Las acciones que derivan de ese contrato tienen esa naturaleza y, consecuentemente, prescriben en el lapso de 10 años (art. 4023), rigiendo igual trámite para formalizar los trámites administrativos para la transferencia.

b) En el caso, ese plazo comenzó a computarse desde que nació la obligación de transferir, es decir, cuando se suscribió el contrato (18/7/1977); ni la denuncia de venta, ni los trámites ante la Dirección General de Rentas han interrumpido ni suspendido el curso de la prescripción para reclamar esta obligación de hacer.

5. El actor apeló. Al fundar el recurso insistió en sus confusiones, pero agregó los siguientes argumentos:

a) El contrato es válido y completo entre las partes, y conforme a la jurisprudencia, si el beneficiario (comprador) se encuentra en posesión del inmueble objeto del contrato, la prescripción no corre.

b) Con el mismo criterio que para los inmuebles, cabe deducir que a cada parte incumbe la obligación de transferir, por lo que la acción es imprescriptible.

c) La sentencia ha dejado de aplicar el art. 6° del dec. - ley 6582 que establece la obligación de inscribir.

d) La sentencia ha liberado al comprador de su obligación de escriturar, pero al mismo tiempo ha dejado al vendedor responsable a los términos del art. 27 del dec. - ley 6582, que es de orden público, y responsable de todas

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

las deudas fiscales.

e) La sentencia no ha tenido en cuenta que al efectuar la denuncia de venta, la autoridad de aplicación notificó al comprador y de este modo se interrumpió la prescripción.

El demandado fue debidamente notificado pero no contestó a los agravios.

6. La Cámara de Apelaciones confirmó la decisión con estos argumentos:

a) La obligación de transferir tiene carácter personal; es una obligación de hacer, cuya acción para exigir el cumplimiento prescribe a los 10 años.

b) Después de la sanción de la ley 22977, la inscripción puede ser solicitada por cualquiera de las partes, si bien pesa fundamentalmente sobre el adquirente en cuanto debe cumplirla en el plazo de 10 días de celebrado el acto, pues, de lo contrario, el transmitente podrá revocar la autorización para circular.

c) La responsabilidad del enajenante por los daños y perjuicios producidos a terceros cesa desde que se hubiere comunicado al registro la tradición del automotor por haberlo enajenado. De ello se deduce que una cosa es la naturaleza constitutiva de la inscripción y otra distinta la responsabilidad que nace de ese carácter de dueño, que puede ser declarada mediante el recurso que arbitra el nuevo texto del art. 27.

d) En el caso no ha existido ningún acto interruptivo de la prescripción, pues las tramitaciones administrativas no aparecen vinculadas con el derecho comprometido (hacer la transferencia).

e) Aun en el caso más favorable al recurrente, tampoco se ha probado que estos trámites administrativos llegaran a conocimiento del demandado, por lo que tampoco serían interruptivos.

Contra este decisorio se alza el recurrente.

II. Los motivos de la casación deducida

La quejosa denuncia "errónea interpretación y aplicación de los arts. 4023, 4016, 1185/1187", con estos argumentos:

1. La sentencia no aplica el criterio jurisprudencial según el cual si el comprador entró en posesión de la cosa no corre el curso de la prescripción.

2. La suscripción del 08 es una forma esencial, que no puede ser suplida, y la acción de escrituración es imprescriptible. A lo sumo se podrá invocar la prescripción veinteañal.

3. La denuncia de venta interrumpió el curso de la prescripción, a poco que se advierta que la ley es de orden público.

III. Una aclaración previa

El escrito de fs. 16/19 sigue mostrando una serie de confusiones en torno a la naturaleza constitutiva de la inscripción del automotor, que nadie discute, al tipo de acción deducida y a la prescripción extintiva y adquisitiva.

Los jueces de grado aclararon todo ese desorden conceptual, pero el letrado del actor ha hecho oídos sordos a estas explicaciones.

No obstante, el quejoso insiste en un argumento decisivo que planteó ante la