



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-125494-3

"F. F. J. c/ S. T. A. s/
Queja por apelación denegada".
C. 125.494

Suprema Corte de Justicia:

I. A los fines de resolver la impugnación extraordinaria deducida, interesa destacar que la magistrada a cargo del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 12 del Departamento Judicial de San Isidro denegó, por extemporáneo, el recurso de apelación deducido por el señor F. J. F., en su calidad de acreedor en la quiebra del señor T. A. S., contra la providencia dictada en fecha 14-IX-2021 en la que, en su parte pertinente, resolvió desestimar la pretensión formalizada por el nombrado F. consistente en obtener a su favor la escritura traslativa del inmueble objeto del incidente de revisión que se ventila en autos.

Fundó su decisión denegatoria en la circunstancia de que el remedio procesal intentado en subsidio del de revocatoria también deducido, apunta a desmerecer el acierto de un proveído que remite a la sentencia recaída en el proceso incidental en fecha 20-II-2018 (confirmada, luego, por el órgano de alzada con fecha 23-VIII-2018), así como a lo ordenado a través de las ulteriores providencias de fechas 03-IV-2019 y 17-IV-2019 que se encuentran firmes y consentidas y alcanzadas, por ende, por los efectos de la preclusión procesal (v. resolución del 24-IX-2021).

Recurrida en queja dicha decisión por el acreedor incidentista, la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial departamental la rechazó.

Para así decidir partió por señalar que no es recurrible una providencia que: "(...) remite, mantiene, ejecuta o es consecuencia de otra que se encuentra firme y es la que debió ser apelada... Y tal es lo que acontece en el caso, en tanto el proveído apelado del 15/09/2021 (rectius 14-IX-2021) se dictó como consecuencia de lo resuelto en la sentencia del 20/02/2018 -confirmada por esta Alzada el 23/08/2018- y de lo ordenado en el auto del 03/04/2019, lo que impide que se renueve actualmente el tratamiento de la cuestión ya decidida (arts. 150, 238, 242, cc. y 253 del C.P.C.C.; 18 CN)".

A renglón seguido, explicó que: "...el hecho de que en el auto del 19/02/2020

-reproducido el 30/03/2020- la juez haya dispuesto intimar a F. para que un plazo dado proceda a escriturar el inmueble de marras a su nombre, bajo apercibimiento de una multa diaria, no le otorga los efectos que el quejoso refiere en sus agravios, por cuanto la decisión porta un error evidente e infranqueable -similar al del 23/10/2018 que motivó el dictado del auto del proveído del 03/04/2019- en tanto se aparta de los términos en que la sentencia fue dictada (doct. art. 509 del C.P.C.C.; conf. Morello..., "Códigos...", 1° ed., T° VI-1, pág.72; causas SI-33512-2011 r.i. 446/11 y D-2046-5 r.i. 78/12 y SI-19565/2010 r.i. 40/17 de esta Sala III) y de la providencia del 03/04/2019 citada, también firme y ejecutoriada."

Recordó, a continuación, que: *"(...) en la sentencia de grado dada el 20/02/2018 -confirmada por esta Alzada el 23/08/2018- se resolvió 'elevar a escritura pública en los términos fijados en el boleto de compraventa base del presente proceso', y que en dicho boleto el comprador -F.- indicó expresamente que lo hacía en comisión, y que con posterioridad se adjuntó a la causa la documentación de la cual surge que el comisionista F. indicó como comitente a la sociedad ..., con quien en el "otro si decimos" del escrito de pedido de verificación tempestiva, solicitaron en forma conjunta que se dé cumplimiento a la obligación de escriturar directamente en favor de la última -comitente-, teniéndose como efectuada la notificación de la designación de comitente al vendedor mediante dicha insinuación del crédito respectivo. De ahí que, lo dispuesto en el auto del 03/04/2019 que revocó el auto del 23/10/2018 -en tanto esta última se apartaba de los términos de la sentencia-, es la que en definitiva debió ser recurrida".*

Como colofón de todo lo expuesto, el órgano de apelación actuante concluyó en que: *"(...) más allá de la mención efectuada por la juez a quo respecto de la extemporaneidad del recurso, la providencia atacada del 15-IX-2021 (rectius 14-IX-2021) deviene inapelable, por ser consecuencia de un auto anterior firme (doctr. Art. 18 CN)", (v. sentencia de fecha 3-XI-2021).*

II. Dicho modo de resolver motivó el alzamiento del incidentista, F. J. F., quien con representación letrada dedujo el recurso extraordinario de inaplicabilidad de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-125494-3

ley desarrollado en el escrito electrónico de fecha 19-XI-2021, cuya concesión dispuso el órgano de grado a través de la resolución de fecha 30-XI-2021.

III. Recibidas las actuaciones digitales en esta Procuración General a mí cargo en virtud de la vista conferida por esa Suprema Corte en los términos de lo prescripto por la ley 14.442 y resol. S.C. n° 1578/21, estimo de utilidad partir por enunciar, en ajustada síntesis, el tenor de las impugnaciones que estructuran el intento revisor sujeto a dictamen.

Comienza el impugnante su exposición señalando que la sentencia que admitió el incidente de revisión por él impetrado intimó a la sindicatura interviniente a elevar a escritura pública *“en los términos fijados en el boleto de compraventa base del presente proceso, dentro del plazo de 30 días de notificada la presente, por ante la escribana que designen los acreedores”* (v. sent. de 20-II-2018) y que igual criterio siguió el órgano revisor -continúa-, en ocasión de conocer de las apelaciones oportunamente incoadas (v. sent. de 23-VIII-2018). Con apoyo pues en el tenor de la expresiones *supra* transcriptas, afirma el recurrente que en ninguna de dichas decisiones quedó identificado con precisión la persona que resultaría en definitiva acreedor de la obligación de escriturar, por lo que mal puede entenderse que ambos decisorios se encontraban firmes y consentidos en relación a la consagración del comitente como titular del derecho a obtener la escrituración del bien.

De allí que sostiene que el erróneo alcance asignado a los términos de los decisorios dictados (en alusión a las sentencias de ambas instancias que admiten la procedencia del incidente de revisión) por parte del sentenciante, vulnera el principio dispositivo y la regla de congruencia -desde ambos vértices, objetivo y subjetivo- que debe regir en todo proceso, ello al quebrantarse la necesaria relación entre el objeto procesal y el fallo, con afectación del debido proceso y la alteración de la autoridad de cosa juzgada que emana de los mismos.

En ese sentido afirma que el objeto mediato de la pretensión impetrada en autos se sustentó, por un lado, en la suscripción de un boleto de compraventa -entre el suscripto y la parte vendedora (hoy fallida)-, la posterior designación del comitente (anexo que otorgó fecha cierta al instrumento privado) y en la naturaleza y operatividad del art. 1.029 del Código Civil y Comercial, el cual dispone que para que quede configurada la asunción de la posición

contractual por parte del tercero designado como comitente se requiere que la aceptación sea *“comunicada a la parte que no hizo la reserva. Esta comunicación debe revestir la misma forma que el contrato, y ser efectuada dentro del plazo estipulado o, en su defecto, dentro de los quince días desde su celebración. Mientras no haya una aceptación del tercero, el contrato produce efectos entre las partes”*.

En conclusión, entiende que no habiendo sido notificada la aceptación de ... al señor S., en los términos de la citada norma, la obligación de escriturar se consolidó únicamente en su cabeza. A todo evento, agrega que la sociedad de mención manifestó su desinterés en la adquisición del inmueble al suscribir el *“Otro Sí Decimos”* incorporado al pedido de verificación y no tuvo ninguna participación adicional en el proceso, por lo que quedó desvinculada del mismo, todo lo cual fue lisa y llanamente desconocido por los sentenciantes de grado con motivo de la arbitraria interpretación fáctica y normativa que, según su ver, acometieron en el análisis de las constancias mencionadas afectando también la regla de congruencia en su faz subjetiva.

En un segundo orden de consideraciones, se agravia de la arbitraria interpretación que hiciera el tribunal *“de que sendos decisorios se encontraban firmes y consentidos al ser recurrida la providencia del 24/09/2021”*. Explica que no objetó la sentencia de grado, ni la confirmatoria de segunda instancia, en virtud de que, como antes dijo, en dichos resolutorios no aparece identificado como acreedor de la obligación de escriturar a una persona diversa a él.

Agrega que interpretar lo contrario carece de toda lógica, ya que sería incluir: *“(...) a una persona que no fue parte en el litigio, que tampoco fue parte del negocio jurídico originario y que expresamente manifestó su desinterés con relación al objeto del mismo, lo cual en el caso que nos ocupa estaría determinando la generación de un beneficio patrimonial indirecto en favor de dicho tercero sin que ningún derecho lo asista para ello”*.

Por todo lo expuesto tacha a la sentencia atacada de arbitraria en cuanto existe cuestión federal al violentarse su derecho constitucional a la propiedad.

IV. a. Previo a emitir la opinión requerida por el art. 283 del ordenamiento civil



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-125494-3

adjetivo, estimo necesario efectuar un repaso de los antecedentes relevantes del caso traído a dictamen, en la inteligencia de que facilitará acceder a su acabada comprensión y contribuirá a hallar la solución que en derecho corresponde.

En ese cometido, interesa destacar que con fecha 31-V-2016 T. A. S. y F. J. F., en su calidad de vendedor y comprador respectivamente, suscribieron un boleto de compraventa en comisión de una finca sita en ..., Del Viso, Partido de Pilar, (nomenclatura catastral Cir. ... Secc. ..., Frac. ..., Parc. Partida ...; matrícula ...). Posteriormente, esto es, con fecha 24-VI-2016 el señor F. procedió a designar como comitente a ...

Poco tiempo después, en fecha 24-VIII-2016, se declaró abierto el concurso preventivo del señor S. Así las cosas, el impugnante se presentó en dicho proceso a los fines de que se ordene la escrituración del inmueble *supra* individualizado -únicamente- a su favor. Rechazada que fuera por la jueza de primera instancia la petición así deducida -por no encontrar demostrado el origen del crédito- (v. resol. del art. 36, ley 24.522, de fecha 16-III-2017 en autos: “S. T. A. s/ Quiebra”), el quejoso promovió incidente de revisión concursal (v. autos: “F. F. J. s/ Incidente de revisión”, expte. n°...).

Con fecha 20-II-2018 la judicante de origen, al resolver el incidente de mención, dispuso intimar a la sindicatura interviniente, en la por entonces ya declarada quiebra del vendedor S., a: “(...) *elevant a escritura pública en los términos fijados en el boleto de compraventa base del presente proceso, dentro del plazo de treinta días de notificada la presente, por ante la escribana que designen los acreedores (art. 146 LC, art. 510 y 511 del C.P.C.C.);”*.

Apelado que fue dicho pronunciamiento por el fallido y por el síndico designado en el proceso universal, la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial departamental lo confirmó en todo lo que decidió y fue materia de agravios (v. sent. de 23-VIII-2018).

Devueltas las actuaciones a la instancia de origen para la prosecución de su trámite y tras sucederse cuestiones e incidencias vinculadas con acusaciones cruzadas entre

S. y F. que no vienen al caso mencionar en esta apretada síntesis, se observa que el día 25 de marzo de 2019 el síndico presentó un escrito electrónico por medio del cual manifestó que no debía perderse de vista, a los fines de escriturar, la existencia de un convenio que designaba al señor F. J. F. en calidad de comitente de ..., presentación que motivó, a la postre, el dictado del proveído del 03-IV-2019, el cual, en su parte pertinente, dispuso: *“Y como bien lo advierte el síndico, de acuerdo a lo que resulta del instrumento glosado por el incidentista a fs. 24/5, la escrituración deberá efectuarse a favor de la sociedad ...”*.

Frente a lo así decidido, tuvo lugar la presentación del incidentista a través del escrito de fecha 12-IV-2019 en el cual se ocupó de dejar en claro que la designación de comitente fue dejada sin efecto -por voluntad de ambas partes- por lo que correspondía que la escritura pública se otorgue únicamente a su favor (v. escrito electr. del 12-IV-2019 cit.). Dicha presentación mereció el siguiente proveído: *“Acompañada que sea la documentación que acredite el extremo invocado, se proveerá lo que por derecho corresponda”* (v. prov. del 17-IV-2019).

Así las cosas, surge de las actuaciones compulsadas por la Mesa Entradas Virtual de esa Suprema Corte, que el actor continuó las gestiones enderezadas a escriturar, las que se extendieron, en razón de sendas presentaciones judiciales, hasta el 19-II-2020 fecha en la cual la sentenciante de grado proveyó: *“intímese al incidentista F. F. J., para que en un plazo de 45 días de notificado... proceda a escriturar e inscribir el inmueble sito en ..., del Viso, Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires (matricula ...) a su nombre, conforme la sentencia dictada en autos que se encuentra firme y consentida...”*. (v. resolución de 19-II-2020).

Como consecuencia de lo expuesto el señor F. procedió a solicitar se libre oficio a ARBA a los fines de que informe el estado de deuda del inmueble, designó escribano y solicitó el levantamiento de las medidas cautelares que pesaban sobre la finca (v. escritos electr. de 19-V-2020 y 26-V-2020). Sobre este último pedido se corrió traslado a la sindicatura (07-VII-2020), quien se presentó el 19-VII-2020 no formulando observaciones sobre lo solicitado.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-125494-3

Luego de ciertas vicisitudes procesales relacionadas al levantamiento de las medidas cautelares, en fecha 15 de julio de 2021 ocurre una vez más la sindicatura ante la juzgadora de origen rememorando que el incidentista no aportó documentación alguna que dé cuenta del distracto de designación de comitente conforme fuera intimado oportunamente el 17-IV-2019.

Esta actuación recibió favorable respuesta por parte de la magistrada interviniente quien, el día 1 de septiembre de 2021, dispuso: *“Previo a todo el incidentista deberá: 1. Acompañar la documentación acreditando que fue dejada sin efecto la designación de comitente por parte de ..., conforme lo ordenado con fecha 17/4/2019 y lo expuesto por el incidentista con fecha 12/4/2019;”*.

Inmediatamente después de su dictado se presentó F. y alegó que: *“I.- En primer lugar se aclara que en fecha 19 de Febrero de 2020, ítem III se ordenó la intimación a mi patrocinado a que diera cumplimiento a escriturar el inmueble sito en ... de Del Viso, 'a su nombre, conforme sentencia dictada en autos que se encuentra firme y consentida...' Que, sin perjuicio de ello, el Síndico Dr. Reindl, en fecha 19/7/2020 prestó conformidad con el acto escritural, siendo ratificada la misma por el actual síndico en su última presentación. Razones estas por las cuales, lo ordenado al punto 1).- de los 'Previos' indicados en fecha 1º/9/2021, resulta inexacto y en consecuencia, improcedente en su requerimiento”* (v. presentación electrónica del 14-IX-2021).

Ese mismo día la magistrada interviniente dictó sentencia interlocutoria por medio de la cual rechazó la pretensión de proceder a la escrituración del inmueble a favor del señor F. por no haber acreditado en autos el extremo invocado sobre la designación de comitente y su posterior desafectación (v. resol. de 14-IX-2021).

Insatisfecho con ese modo de proveer, el acreedor incidentista interpuso recurso de revocatoria y apelación en subsidio, los que fueron denegados en la instancia de origen (resol. de 24-IX-2021), decisión que motivó la articulación del recurso de queja por denegatoria de apelación.

b. Sucintamente enunciados hasta aquí aquellos actos procesales que resultan de

interés para comprender el asunto traído a discusión, me encuentro en condiciones de anticipar mi opinión adversa al progreso del remedio procesal bajo examen atento su manifiesta insuficiencia (art. 279, C.P.C.C.).

Así es, de la reseña de antecedentes que precede se desprende, sin esfuerzos a mi modo de ver, que el principal fundamento que guió a la alzada a rechazar la procedencia de la queja deducida en los términos del art. 275 del ordenamiento civil adjetivo reside en la inapelabilidad de la providencia de fecha 14 de septiembre del 2021 por ser ésta la consecuencia de un auto anterior firme, como lo es el recaído el 03-IV-2019 por medio del cual la jueza de origen ordenó la escrituración de la finca a favor de la sociedad ... el cual, de acuerdo al temperamento aplicado en el fallo, fue el que en definitiva debió ser recurrido.

Lejos de intentar desmerecer el acierto de tal sustancial motivación a través de la réplica concreta, directa y eficaz de los conceptos sobre los que la decisión se asienta cumpliendo, de ese modo, con las cargas exigidas por la casación provincial (conf. S.C.B.A., causas C. 120.925, sent. de 6-XII-2017; C. 123.310, sent. de 3-VII-2019 y C. 122.993, sent. de 21-IX-2021), las objeciones y reproches ensayados por el recurrente desatienden por completo el hilo de pensamiento recorrido por el órgano judicial interviniente que, consiguientemente, no recibe crítica idónea susceptible de conmoverlo.

Deviene pertinente recordar que la preclusión opera como un impedimento de reeditar las cuestiones que ya han sido objeto de tratamiento y resolución anterior, la facultad procesal no usada se extingue (conf. S.C.B.A., causas C. 102.138, sent. de 03-IV-2014; C. 114.251, sent. de 08-IV-2015 y C. 119.585, sent. de 15-VI-2016, entre otras) y que a través de inveterada doctrina, esa Suprema Corte tiene dicho que determinar si se ha operado o no la preclusión y, en su caso, la cosa juzgada constituye una cuestión propia de las instancias ordinarias derivada del análisis e interpretación de las constancias de la causa (conf. S.C.B.A. causas C. 96.771, sent. de 03-III-2010; C. 100.618, sent. de 13-IV-2011 y C. 110.516, sent. de 15-VIII-2012, entre otras) y exenta de censura en sede extraordinaria salvo que se denuncie y demuestre la existencia de absurdo, vicio lógico que -por lo demás- no queda configurado aun cuando el criterio del sentenciante pueda ser calificado de objetable,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-125494-3

discutible o poco convincente, ya que se requiere algo más: el error grave, grosero y manifiesto que conduzca a conclusiones claramente insostenibles o inconciliables con las constancias de la causa (conf. S.C.B.A., causas C. 117.925, sent. del 13-V-2015; C. 120.949, sent. del 28-VI-2017 y C. 121.006, sent. del 30-V-2018).

Atento el marco conceptual descripto, fácil es pues concluir -como adelanté- en que el libelo recursivo dista de abastecer las exigencias técnicas de suficiencia impuestas por el art. 279 del Código Procesal Civil y Comercial.

Es dable destacar, asimismo, que tampoco el quejoso expone razones atendibles de por qué no atacó en forma temporánea la providencia del 03 de abril del 2019 por las vías que el legislador dotó para ello (llámese recurso de reposición, de apelación, extraordinario, nulidad, etc.), operando, en consecuencia y por su propia conducta, la preclusión del debate, imposibilitando todo retroceso en el mismo.

No mejora la suerte el restante tramo de la impugnación que, como la anterior, padece de palmaria insuficiencia (art. 279, CPCC).

Cabe recordar que la labor jurisdiccional revisora en el recurso de queja se detiene en el análisis del continente otorgado a la denegatoria recursiva sin penetrar en la evaluación de la justicia o no de la resolución materia del recurso de apelación (conf. López Mesa Marcelo; *Código Procesal Civil y Comercial, comentado y anotado con jurisprudencia*, Tomo III, La Ley, Buenos Aires, 2014, comentario al art. 275 y ss).

En consecuencia al no tener por fin el tratamiento directo de la apelación desechada sino que, por el contrario, su objeto es atacar la decisión de la instancia de grado que deniega el frustrado levantamiento (art. 275, C.P.C.C.), las pretensiones articuladas en la pieza recursiva, con excepción de las dirigidas a obtener la concesión del recurso de apelación desestimado en la instancia de trámite, desbordan ampliamente el marco de actuación del recurso en análisis, tornándose improcedentes para el caso.

Sentado lo expuesto, se advierte que el incidentista recurrente insiste con el análisis del contenido negocial celebrado oportunamente con el fallido S. desentendiéndose de satisfacer previamente, como señalara párrafos más arriba, con la carga técnica de atacar los fundamentos que diera el Tribunal para desestimar la vía oportunamente deducida y se

limita a manifestar genérica y escuetamente su discrepancia con lo resuelto, sin hacerse cargo de rebatir de manera contundente el argumento principal que sustentó la resolución denegatoria.

En vía extraordinaria, la réplica concreta, directa y eficaz de los fundamentos esenciales del fallo comporta un requisito de ineludible cumplimiento para el impugnante. Va de suyo, entonces, que la insuficiencia recursiva deja incólume la decisión controvertida; déficit que, entre otros factores, resulta de la falta de cuestionamiento idóneo de los conceptos o fundamentos sobre los que -insisto, al margen de su acierto o error- se asienta el fallo de la alzada (conf. S.C.B.A. causas C. 95.758, sent. de 9-XII-2010; C. 101.569, sent. de 22-XII-2010; C. 94.540, sent. de 10-III-2011 y C. 108.027, sent. de 11-V-2011; e.o.).

Igualmente ineficaces resultan ser las denuncias vinculadas con la presunta violación del principio de congruencia y con el vicio de arbitrariedad. De un lado, pues es sabido que la demostración del primero de los agravios esbozados requiere de la denuncia y fehaciente acreditación del supuesto de absurdo en la interpretación de los escritos y constancias objetivas de la causa (conf. S.C.B.A., causas C. 120.769, sent. de 24-IV-2019 y C. 122.895, sent. de 17-V-2021), anomalía invalidante que ni siquiera invoca el presentante a lo largo de su protesta y, del otro, pues la mera enunciación de la existencia de arbitrariedad resulta por sí sólo insuficiente si, como tiene dicho esa Corte, no se demuestra que la operación intelectual desarrollada en la formación de la sentencia carece de base aceptables con arreglo a los mandatos legales que gobiernan la apreciación de los elementos de convicción (conf. S.C.B.A., causas C. 123.056, sent. de 24-VI-2020 y C. 122.878, sent. de 26-IV-2021, entre otras), como acontece en la especie.

Para finalizar, es oportuno mencionar que las argumentaciones que a mayor abundamiento efectuó el órgano revisor actuante al recordar lo resuelto en ambas instancias de grado en relación a la obligación de escriturar debatida en autos no modifica la insuficiencia técnica que porta el embate en análisis, toda vez que sobre el tópico ha dicho esa Suprema Corte que las manifestaciones "*obiter dicta*" solo tienen un valor accesorio porque no inciden en las motivaciones esenciales que respaldan la decisión y, en consecuencia, devienen inapelables y, por lo mismo, impropio su tratamiento por ese alto Tribunal (conf. S.C.B.A.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-125494-3

causas C. 118.900, sent. de 15-VII-2015 y C. 120.055, sent. de 23-XI-2016, entre muchas más).

V. En mérito de las consideraciones vertidas es mi opinión que el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido no supera el umbral de suficiencia a la luz de lo dispuesto por el art. 279 del ordenamiento civil adjetivo y así debería declararlo ese alto Tribunal, al momento de dictar sentencia.

La Plata, 10 de marzo de 2023.-

Digitally signed by
Dr. CONTÉ GRAND, JULIO
MARCELO
Procurador General de la
Suprema Corte de Justicia
PROCURACION GENERAL -
PROCURACION GENERAL
Procuracion General

10/03/2023 14:03:17

