

## Contrato De Cesion Conformidad Del Deudor Cedido Legitimacion Boleto De Compraventa Escrituracion

### JURISPRUDENCIA

### Contrato de cesión. Conformidad del deudor cedido. Legitimación.

Boleto de compraventa. Escrituración Se confirma la sentencia de primera instancia que hizo lugar a la excepción de falta de legitimación deducida por la accionada y, en consecuencia, rechazó la demanda de cumplimiento de contrato y escrituración deducida pues se consideró que a partir del momento en que el accionante notificó a la demandada la cesión en favor del actor del boleto de compraventa oportunamente celebrado, el cedente habría perdido la legitimación para reclamar el cumplimiento y escrituración del inmueble enajenado, lo que solo podría ser reclamado por el cesionario, quien no ha tomado intervención en las actuaciones.

JUNIN, a los 7 días del mes de Abril del año dos mil quince, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y JUAN JOSE GUARDIOLA en causa N° 4713-2008 caratulada: "ILLARIO OBDULIO JESUS C/ BERT GRACIELA SUSANA Y OTRO/A S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES Y COMERCIALES", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Guardiola, Castro Durán.- La Cámara planteó las siguientes cuestiones: 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Doctor Guardiola dijo: I.- Que en el pronunciamiento obrante a fs. 182/7 la Sra. juez de grado hizo lugar a la excepción de falta de legitimación deducida por la accionada y en consecuencia rechazó la demanda de cumplimiento de contrato y escrituración deducida por Obdulio Jesus Illario contra Graciela Susana Bert, con costas a cargo de la vencida.- Para así resolver consideró que a partir del momento en que el accionante notificó a la demandada la cesión en favor de Guillermo Tomás Illario del boleto de compraventa oportunamente celebrado entre ellos, el cedente habría perdido la legitimación para reclamar el cumplimiento y escrituración del inmueble enajenado, las que solo podrían ser reclamadas por el cesionario quien, no ha tomado intervención en las presentes actuaciones.- Asimismo señala la improcedencia de reclamar la escrituración de la totalidad del inmueble basada en un boleto en el que únicamente tomara intervención uno de los condóminos.- Dicha resolución motivó el recurso de apelación interpuesto por la accionante a fs. 189, el cual es debidamente fundado en la presentación luciente a fs. 204/9. La crítica allí desarrollada se dirige en primer término a señalar que la sentenciante de grado habría efectuado una incorrecta valoración de la prueba rendida en autos que la llevara a receptar la excepción de falta de legitimación activa opuesta infundadamente por la demandada.- En esta dirección pone de resalto que la cesión de derechos valorada por la sentenciante de grado, que celebrase con su hijo (quien habría fallecido en fecha 13/12/06) jamás se formalizó en legal forma y por ende ha carecido de eficacia jurídica.- Prosigue su análisis señalando que la comunicación efectuada mediante carta documento de fecha 13/07/03, fue hecha bajo la condición de que la demandada entregara al notario designado, el título y demás documentación correspondiente al inmueble cuya escrituración se reclama, sin que la Sra. Bert hubiera aceptado la cesión, o siquiera contestado dicha epistolar, silencio que estima debe ser valorado como una negativa, tomando en consideración la relación contractual preexistente.- En cuanto a la forma hace hincapié en que la cesión en debate incumplió todos los recaudos legalmente establecidos, como ser su instrumentación por escrito (art. 1.454 del Cód. Civ.), al igual que la entrega del título del crédito requerida por el art. 1.434 del Cód. Civ. el que siempre habría estado en poder del aquí accionante tal como lo evidencia la promoción de la presente demanda.- Asimismo señala en que si bien en el caso de autos se habría cumplimentado la notificación de la cesión, aún faltaría la aceptación por parte del deudor, tal como lo requiere los arts. 1.467 y 1.468 del Cód. Civ., máxime en un contrato con prestaciones recíprocas pendientes.- Por último afirma que aún en el supuesto en que se entendiera válida la cesión, la demanda debería acogerse favorablemente en el entendimiento de que la misma reviste un evidente carácter conservatorio del crédito en los términos del art. 1.473 del Cód. Civ.- Continúa su fundamentación señalando tanto la procedencia de la venta de la cosa ajena, como la afectación de los principios de abuso del derecho y de buena fe contractual, que la solución adoptada implica, al amparar la conducta de quien maliciosamente resiste el cumplimiento de sus obligaciones a pesar de haber percibido las contraprestaciones correspondientes.- Que habiéndose corrido traslado del memorial el mismo es resistido por la demandada mediante la réplica luciente a fs. 213/217, con lo que una vez firme el llamado de autos, la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (conf. art. 263 y ccdtes. del C.P.C.C.).- II.- En tal labor, y en procura de un mejor orden metodológico, corresponde iniciar por dilucidar si el accionante (comprador por boleto), se encuentra legitimado para reclamar el cumplimiento y escrituración del inmueble enajenado, o si el mismo ha perdido dicha investidura a través de la cesión efectuada en favor de su hijo, la que conforme el propio recurrente reconoce fuera notificada a la vendedora demandada a través de la carta documento fechada el 13/07/03 (obrante a fs. 49).- Con dicho norte, resulta oportuno precisar que tratándose de un contrato bilateral en el que se

encontraban pendientes de ejecución prestaciones a cargo de ambas partes, la situación debe encuadrarse dentro del supuesto de la cesión del contrato, al que le resultarán aplicables en lo atinente las disposiciones de la cesión de derechos (arts. 1.434 y sgtes. del Cód. Civ.).- Así se ha sostenido que en estos supuestos: "...se transfiere la calidad de parte contratante en un contrato con prestaciones recíprocas. Ello es lo que diferencia la cesión del contrato de la mera cesión de crédito o de la cesión de la deuda nacidas del contrato..." (Mosset Iturraspe, "Teoría General del Contrato", pág. 376), habiéndose sostenido en la misma dirección que: "...Ese negocio de cesión de derechos y deberes inherentes a la posición contractual, modernamente ha terminado por consolidarse -en el caso del boleto de compraventa inmobiliaria- bajo la figura de la transmisión de la posición contractual, que es la noción que mejor parece explicar aquel fenómeno mediante el cual un tercero ajeno hasta ese entonces a la relación contractual ingresa al vínculo mediante el acuerdo con uno de los contratantes, y ocupa su lugar..." (Morello, "El Boleto de Compraventa inmobiliaria", págs. 670/2).- III.- Encuadrada así la cuestión corresponde determinar si la mentada cesión ha quedado perfeccionada frente a la enajenante cedida, como entendiera la sentenciante de grado, o si por el contrario, la misma resulta ineficaz por los defectos señalados por el recurrente.- En cuanto a la nulidad fundada en la falta de instrumentación por escrito de la cesión, es dable señalar que: "...La doctrina ha utilizado distintas denominaciones para clasificar los contratos desde el punto de vista de la forma. En esta obra, al comentarse el artículo 1184 se ha adoptado el criterio que distingue las formas ad solemnitatem de las formas ad probationem. En los contratos ad solemnitatem se distinguen dos categorías: a) absolutos, cuando la inobservancia de la formalidad exigida por la ley determina que el acto no produzca ningún efecto, y b) relativos, cuando pese a la inobservancia de la forma exigida puede demandarse la elevación del acto a la forma establecida por la ley. En la doctrina, la mayor parte de los autores se inclina por sostener que la forma escrita establecida por el artículo 1454 implica una forma ad probationem (Rezzónico, Borda, Salvat, Lorenzetti, Pizzarro-Vallespinos, Alterini-López Cabana-Ameal), lo que determina que a falta de forma escrita igualmente las partes podrían demostrar la existencia de la cesión por otros medios -entendemos que también debería concurrir alguno de los supuestos contemplados por el artículo 1191, que permite ampliar los medios probatorios...? (Lorenzetti, ?Código Civil Comentado. Contratos. Parte Especial T I?, pág. 349, comentario art. 1.454, Ed. Rubinzal-Culzoni).- Concordantemente se ha expuesto que: "...La mayoría de la doctrina, seguida por numerosos precedentes judiciales, entiende que la aparente imposición de la forma escrita lo es sólo a los efectos probatorios, es decir se trata de una exigencia "ad probationem", mediante lo cual ninguna sanción cabe ante el incumplimiento..." (Compagnucci de Caso, "Cesión de Créditos", pág. 95).- Ahora bien, en el caso de autos la existencia del contrato de cesión en cuestión se encuentra indubitadamente acreditado mediante la carta documento obrante a fs. 49, en la que cedente y cesionario le hicieran saber a la enajenante la cesión entre ellos celebrada en fecha 15/08/00, por lo que habrá de rechazarse la nulidad basada en la ausencia de forma escrita de dicho acto (conf. arts. 1.191, 1.193, 1.454 y ccdtes. del Cód. Civ.).- Tampoco habrá de prosperar la ineficacia planteada a partir de la falta de entrega del boleto cedido, al no resultar la misma necesaria para el perfeccionamiento del acto (doctr. arts. 1.434, 1.457 y ccdtes. del Cód. Civ.-) Y es que: "...El contrato de cesión, siendo consensual, obliga a transferir el dominio del crédito; no es un contrato real, y si la cosa se entrega es una consecuencia del cumplimiento, pero no un requisito del perfeccionamiento. Esta cuestión dio lugar a interpretaciones diversas, incentivadas por la oscuridad del artículo 1457 del Código Civil, que señala que la propiedad del crédito pasa al cesionario con la entrega del título. Algunos autores afirmaron que la entrega es un requisito para el perfeccionamiento del contrato, con lo cual lo ubicaron dentro de los contratos reales. La mayoría de la doctrina se ha inclinado por calificar este contrato como consensual y no real, como lo hemos visto...? (Lorenzetti, ?Tratado de los Contratos?, T II, pág. 28); por lo que cabe concluir en que: "...Entre las partes, los efectos de la cesión se producen instantáneamente desde que se forma el acuerdo de voluntades; se trata de un contrato consensual, no siendo visceral la entrega del título de crédito..." (Garrido-Zago, "Contratos Civiles y Comerciales", T II, Parte Especial, pág. 179).- IV.- En cuanto al carácter condicional con que se habría efectuado la notificación de la cesión, es dable señalar que contrariamente a lo sostenido por el recurrente, de la lectura de la misiva luciente a fs.49, no surge la existencia de ninguna condición suspensiva o resolutoria de la cesión, por lo que dicho argumento también habrá de ser desestimado (conf. arts. 527, 545, 553 y ccdtes. del Cód. Civ.).- No puede perderse de vista que: "...La condición no requiere su expresión en términos sacramentales, y generalmente se redacta mediante el uso de la conjunción "si". Puede establecerse en forma expresa o tácita, pero "es indispensable que en uno u otro caso exista una manifestación de voluntad clara e inequívoca en el sentido de que se ha subordinado a un acontecimiento futuro e incierto la existencia de un derecho o su resolución..." (Belluscio-Zannoni, "Código Civil", pág. 748, comentario art. 528, el resaltado en negrita me pertenece).- V.- Pasando al tratamiento de la falta de aceptación por parte de la enajenante cedida, resulta oportuno aclarar el régimen imperante para la cesión de derechos en general, para luego analizar la cesión de la posición contractual en particular.- Para ello, corresponde comenzar por recordar que: "...las partes en el contrato de cesión son el cedente y el cesionario; los demás son terceros, aunque de distinta categoría. El deudor cedido no es parte...? (Lorenzetti, ?Tratado de los Contratos?, T II, pág. 53), ello, a fin de diferenciar el momento en que quedan perfeccionados los efectos de la cesión, entre partes y

frente a terceros.- Así se ha sostenido que nuestro sistema legal: "...distingue según que se trate del traspaso del crédito interpartes o respecto de terceros interesados. Interpartes (y con relación a cualquier tercero que no sea un tercero interesado), el derecho pasa por la sola fuerza del contrato de cesión. Pero ese traspaso no es oponible a terceros interesados, con relación a los cuales hace falta la notificación o aceptación...? (López de Zavalía, "Teoría de los contratos" t 2, pág. 840).- A lo antes expuesto cabe agregar que para la perfección de la cesión frente a terceros interesados no es necesaria la notificación y la aceptación como postula el recurrente, sino que basta con que se opere tan solo uno de ellos, exponiendo con claridad el maestro Borda que: "...Hubiera bastado con aludir a la notificación; la aceptación del deudor cedido no tiene relevancia jurídica sino como prueba de que tenía conocimiento de la cesión, pues no está en su poder aceptar o rechazar la cesión, ni impedir la producción de todos sus efectos..." ("Tratado de derecho Civil", Contratos T I, ap. 535 pág. 397).- Sentado ello, y tratándose de una cesión de posición contractual en la que el cedente transmitiera no sólo derechos creditorios respecto a la demandada cedida, sino también las obligaciones que el mismo contrajera en el boleto frente a aquella; resta resolver si la notificación de la cesión a la vendedora obrante a fs. 49, resulta por sí sola suficiente para tener por perfeccionada la cesión de la posición contractual respecto de la misma y de cualquier otro tercero interesado, o si además es imprescindible su aceptación, tal como lo postula el accionante recurrente.- Que ante dicho interrogante considero que la respuesta correcta es la siguiente: en el caso de mediar aceptación por parte del contratante cedido, la cesión produciría plenos efectos, quedando el cedente plenamente liberado de las obligaciones asumidas en el contrato base (en este caso promesa de venta) y pasando el cesionario a ocupar su lugar en el contrato cedido (doctr. art. 812 del Cód. Civ.).- Por su parte, de no mediar conformidad del contratante cedido (supuesto que comprende al silencio guardado por la demandada ante la notificación de la cesión), y dada su condición de acreedor frente al cedente con quien él contratara, la situación debe asimilarse al supuesto de delegación imperfecta de deuda regulado por el art. 814 del Cód. Civ., en el que el cedente no queda liberado de las obligaciones originariamente asumidas frente al cedido, quien asimismo también podrá exigir el cumplimiento de la prestación que se le adeuda al cesionario. Ello así, sin perder de vista que la transmisión de la faz creditoria de la posición contractual cedida (entrega del inmueble y escrituración) ya ha quedado perfeccionada con la simple notificación, sin necesidad de aceptación alguna, al no existir interés alguno por parte del contratante originario cedido, respecto de la persona en favor de la cual deberá cumplir sus prestaciones.- Que la solución esgrimida, es la que doctrinariamente se ha extraído de distintas disposiciones del Código Civil, como ser los arts. 812, 814 (delegación de deuda), arts. 1.434 y sgtes (cesión de derechos) y de los arts. 1.583, 1.589, 1.592, 1.593, 1.596 1.599 y ccstes. (cesión de la locación), ante la falta de una regulación específica del instituto de la cesión de la posición contractual.- Así se ha sostenido que: "...nos parece perfectamente válida la posible cesión del boleto de compraventa por parte del comprador, ya que su derecho, conforme al art. 1.444, puede ser cedido sin que pueda oponerse el deudor (vendedor en el contrato originario). Respecto de su deuda, saldo de precio, el contrato no podría cederse en principio sin el consentimiento o conformidad del acreedor (vendedor), debiendo dejarse constancia de que el interés de éste sólo se reduce a no desobligar al deudor primitivo, aquel que había celebrado con él el contrato base u originario, es decir, a evitar que el cedente (comprador originario) quede desobligado de su prestación aún no cumplida Por ello es que en éste segundo supuesto debemos conseguir la conformidad del vendedor, aun acreedor del precio convenido, situación contemplada por el art. 814 que dispone: "La delegación por la que un deudor da a otro que se obliga hacia el acreedor, no produce novación si el acreedor no ha declarado expresamente su voluntad de exonerar al deudor primitivo". Asimismo, la situación jurídica está regulada por el art. 1.467 en cuanto a que el vendedor estará obligado, si ha sido notificado, a otorgar la escritura en favor del cesionario, pero sin que haya quedado desobligado respecto del precio el comprador originario cedente. En consecuencia, el vendedor puede exigir el precio tanto del cedente como del cesionario: respecto del primero por cuanto no lo ha desobligado de su originaria prestación y respecto del segundo cesionario porque éste ha asumido voluntariamente la deuda del originario comprador..." (Garrido-Zago, Ob cit., pág. 186, el resaltado en negrita me pertenece, ver en sentido concordante, Mosset Iturraspe, ob cit., pág. 378/9, Morello, Ob cit., pág. 680).- En la misma dirección explica Lorenzetti al analizar las reglas de la cesión de la locación, las que estima aplicable a la cesión de contrato concluye que: "La regla es clara: se cede la posición contractual constituida por los créditos y obligaciones, y para que ella tenga efectos liberatorios respecto del cedente, se requiere la voluntad del contratante cedido. El código otorga al cesionario una acción directa contra el arrendador para obligarlo al cumplimiento de todas las obligaciones que él había contraído con el locatario, y, recíprocamente establece que está directamente obligado, respecto del arrendador, por las obligaciones que resulten del contrato de locación..." ("Tratado de los Contratos. Parte General", pág. 497).- VI.- Por último, corresponde dejar sentado que los actos conservatorios a que alude el recurrente, únicamente pueden ser llevados a cabo hasta la notificación de la cesión, tal como expresamente lo establece el art. 1.473 del Cód. Civ., por lo que mal podría encuadrarse la demanda de autos dentro de dicho supuesto.- Asimismo, es dable aclarar que la solución que habré de proponer de modo alguno implica avalar un comportamiento abusivo o contrario a la buena fe por parte de la demandada, quien ante la notificación de la cesión efectuada, correctamente ha resistido el cumplimiento frente a quien ya no

reviste calidad de acreedor. Ello así ante la posibilidad concreta de resultar responsable ya sea frente a los herederos del cesionario, como así también sus acreedores, quienes desde el momento mismo de la notificación habrían visto incrementada su prenda común (doctr. arts. 1.467, 1.471, y ccdtes. del Cód.Civ.).- VII.- Que conforme a lo antes expuesto, no cabe mas que concluir que la cesión del boleto quedó perfeccionada respecto de la vendedora cedida y demás terceros interesados, desde el momento de la notificación de la cesión practicada a través de la carta documento obrante a fs. 49, momento a partir del cual el único legitimado para reclamar el cumplimiento de las prestaciones a cargo de la vendedora, resulta ser el cesionario Guillermo Tomás Illario, razón por la que habré de propiciar la confirmación del pronunciamiento en cuanto acoge la excepción de falta de legitimación activa, con costas de Alzada a cargo de la recurrente vencida (conf. arts. 68, 345 y ccdtes. del C.P.C.C.).- Que la solución propuesta desplaza el tratamiento de las cuestiones planteadas acerca de la procedencia de la promesa de venta de cosa parcialmente ajena, respecto de la cual me expidiera en sentido favorable in re "Rivero, Norma Hilda c/ Lorenzo, María Susana s/ Cumplimiento de Contratos Civiles y Comerciales", (Expte n°2284-2009, I.S. N° 52, Nro de Orden 259, del 22/12/11).- TAL ES MI VOTO.- El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.- A LA SEGUNDA CUESTION, EL Señor Juez Dr. Guardiola, dijo: Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículo 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, Corresponde: I.- DESESTIMAR el recurso de apelación en tratamiento y por las razones expuestas, CONFIRMAR el pronunciamiento de fs. 182/7 en cuanto acoge la excepción de falta de legitimación activa, CON COSTAS de Alzada a cargo de la recurrente vencida (conf. arts. 68, 345 y ccdtes. del C.P.C.C.).- II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la ley 8.904).- TAL ES MI VOTO.- El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.- Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: JUNIN, (Bs. As.), 7 de Abril de 2015. AUTOS Y VISTO: Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, se resuelve: I.- DESESTIMAR el recurso de apelación en tratamiento y por las razones expuestas, CONFIRMAR el pronunciamiento de fs. 182/7 en cuanto acoge la excepción de falta de legitimación activa, CON COSTAS de Alzada a cargo de la recurrente vencida (conf. arts. 68, 345 y ccdtes. del C.P.C.C.).- II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la ley 8.904).- Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de Origen.- 002930E