

Escrituración Omisión De Probar La Compra Del Bien Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Omisión de probar la compra del bien. Rechazo de la

demanda Se mantiene el rechazo de la demanda de escrituración al no haberse acreditado que los actores hubieran adquirido a los demandados la cochera cuya escrituración reclaman. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 21 días del mes de septiembre de dos mil quince, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la sala ?G? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: ?B D Y OTROS C/ N A. P S.A. I I INM S/ ESCRITURACIÓN?, respecto de la sentencia de fs. 288/93 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores: CARLOS ALFREDO BELLUCCI- CARLOS A. CARRANZA CASARES- BEATRIZ AREÁN. A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Bellucci dijo: I.- Los actores iniciaron las presentes actuaciones demandando la escrituración de la 16ava. parte indivisa de la unidad complementaria n° ... sita en la planta baja del inmueble de la calle B .../ ... de esta ciudad.- Narraron que el Sr. DB y quien fuera su mujer y madre de sus hijos, hoy co-actores, adquirieron en el año 1972 la unidad funcional n° ... del mencionado edificio junto con la parte proporcional de la unidad complementaria, cuya escrituración demandan, destinada a cochera.- Expusieron que no recordaban los motivos por los cuales no se formalizó la transmisión de ese bien, y que oportunamente se firmó un boleto que fue destruido. En forma subsidiaria, demandaron la usucapión de la cochera en cuestión. Tengo a la vista la sucesión de E L que tramitó en el expediente n° 41.369. II.- El juez de grado rechazó la demanda entablada en todas sus partes. Esa decisión fue apelada por los co-actores y por la Defensora de Menores e Incapaces que expresaron agravios a fs. 324/332 y 337/338, respectivamente que no fueron respondidos. Sustancialmente sostienen que la sentencia debe revocarse admitiendo la demanda en orden a lo previsto por el art. 356 del Código Procesal, y la prueba rendida en autos llevan a la conclusión que los actores adquirieron oportunamente la cochera. Afirman también que el juez incurrió en un exceso de rigor formal al rechazar la prescripción adquisitiva, e insisten en que se encuentran acreditados los extremos que les autorizan a obtener ese reclamo, sin perjuicio de las formalidades que, insisten, pueden suplirse por otros medios. IV.- En atención a la fecha de los hechos juzgados y en función de lo que explícitamente dispone el art. 3 del c.c. que en lo sustancial coincide con el art. 7 del código unificado (ley 26.994), y en función del principio de irretroactividad legalmente consagrado, la revisión que emprenderé lo será a la luz de las normas del prestigioso código de Vélez en su TO. por ley 17.711/68 y leyes complementarias. En primer término corresponde señalar en cuanto a la demanda de escrituración que no resulta suficiente la presunción establecida por el art. 356 del rito, toda vez que los actores debían acreditar que habían celebrado un contrato con los demandados por el cual comprometieron la venta del porcentaje indiviso de la unidad en cuestión. En función de lo previsto por el art. 1193 del Código Civil debió aportarse prueba escrita de aquél no pudiendo ser probado sólo por testigos.- Aunque no se ha denunciado el monto del mismo, lo cierto es que por la índole del bien en cuestión resulta poco probable que haya sido inferior al límite establecido por la norma mencionada. Tal como ponen de resalto los recurrentes en su memorial, la escritura acompañada en copia a fs. 58/68 no contiene ninguna referencia siquiera tangencial a la cochera en cuestión, aunque sí fue agregada interlineada la correspondiente n° XIV destinada a baulera. Tampoco la copia del reglamento de copropiedad o el informe de dominio acompañado echan luz al respecto. Aunque hubiese existido por parte de la demandada una ?intención de vender? como postulan los recurrentes, y aún en el hipotético caso de que esta intención se encontrase acreditada en autos (extremo ausente en este retazo de verdad ya histórico), sería insuficiente para hacer lugar a la pretensión. Es que la sucesión de interrogantes que al efecto plantean los disconformes en la pieza que analizo se dan de bruces con la orfandad probatoria a la que he hecho mención antes (arts. 163, 330, 377 y cc. de la ley de forma).- Si como se afirmó en la pieza postular, junto con la unidad funcional n° ... también se adquirió aquella porción dominical de la mentada cochera, no me explico ni se explica por qué no se incluyó en la respectiva escritura pública que mencioné al comienzo.- Aún poniéndome en el mejor supuesto para los quejosos, lamento sinceramente que no se cuente siquiera con ningún vestigio de la existencia del contrato de compra-venta que se enarbola, ni subsecuentemente, de la obligación de hacer en la que se aposentó la pretensión que fuera -por ello- correcta y justamente desechada por el pronunciamiento de grado (arts. 1184, 1323, 1333 y cc. del código sustantivo). De lo expuesto hasta aquí, se concluye fácilmente en lo inane de las quejas esbozadas por lo que propongo confirmar el fallo en este aspecto. Permito que los dardos críticos lanzados contra el rechazo de la usucapión tampoco darán en el blanco. Es sabido, y no ha sido cuestionado, que las normas relativas a la prescripción adquisitiva de inmuebles son de orden público y deben observarse las previsiones del art. 24 de la ley 14.159 (B.O. 10/10/52). Los recurrentes expresamente admiten que no han cumplido con lo

establecido en el inc. d) es decir, acompañar el plano firmado por profesional competente que determine el área, linderos y ubicación del bien visado por el correspondiente registro gráfico (ver punto 4 del memorial de fs. 331 y vta.) e indican que tal requisito puede ser soslayado retrotrayendo el trámite del proceso.- Aunque ofrecieron abrir las actuaciones a prueba en esta instancia lo hicieron de forma extemporánea por lo que la petición fue desestimada (fs. 333). A pesar que indican que las omisiones se debieron a la actuación del juzgador de la otra instancia, lo cierto es que consintieron el trámite impreso a estas actuaciones que correcto o no, quedó cerrado y convalidado por el ?llamamiento de autos para sentencia? a pesar que tampoco se diera la intervención correspondiente al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. (inc. e) de la norma citada. Entonces, no comparto la crítica en cuanto resulta un exceso de rigor formal exigir el cumplimiento los requisitos exigidos por una norma de orden público. La prueba testimonial rendida en autos y/o el informe de la administración del edificio en cuanto al pago de las expensas, ninguna virtualidad tienen para soslayar tales omisiones. Como adelanté, si mi postura fuera compartida, corresponderá confirmar la sentencia de grado en lo que decidió y fue motivo de no atendibles quejas. Sin costas de alzada por no haber mediado contradicción (art. 68 y cc. del CPCC). Tal es mi voto por la afirmativa como respuesta al interrogante copete de este acuerdo. Los Señores Jueces de Cámara Doctores Carlos A. Carranza Casares y Beatriz A. Areán votaron en igual sentido por análogas razones a las expresadas en su voto por el Doctor Bellucci.- Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, ... de septiembre de 2015. Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, oído el Ministerio Pupilar ante este cónclave, SE RESUELVE: I.- Confirmar la sentencia de fs. 288/293 en todo cuanto decidió y fue motivo de no atendibles quejas. Sin costas de alzada por no haber mediado contradicción (arts. 68 y cc. del CPCC).- II.- Los honorarios por las tareas de alzada se regularán una vez fijados los correspondientes a la actividad desplegada en la instancia de grado (art. 14 de la ley de arancel).- Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sujeta a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal.- Regístrese, notifíquese al Ministerio Pupilar en su Público Despacho, y a las partes en el domicilio electrónico denunciado o, en su caso, en los términos del art. 133 del Código Procesal (conf. ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 CSJN).- Oportunamente, cúmplase con la acordada 24/13 CSJN y devuélvase. Carlos A Bellucci Carlos A. Carranza Casares Beatriz A. Areán

004819E