

Accion De Escrituracion Saldo De Precio

JURISPRUDENCIA

Acción de escrituración. Saldo de precio

Se modifica la

sentencia apelada, difiriendo la condena a escriturar el inmueble al pago previo del saldo de precio adeudado por la atora a la parte demandada.

En la ciudad de Azul, a los quince días del mes de Agosto del año Dos Mil Diecisiete, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores Víctor Mario Peralta Reyes y Jorge Mario Galdós (arts. 47 y 48 de la ley 5827), encontrándose en uso de licencia la Doctora María Inés Longobardi, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?Rosello Nora Angélica y otro/a c/ Sucesores de Aroldo Jerónimo Rinaldo Bonora Gladys Miranda y otro/a s/ Escrituración? (Causa Nº 61.986), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dr. Galdós - Dr. Peralta Reyes - Dra. Longobardi. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª.- ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 148/155?. 2ª.- ¿Corresponde decretar la deserción del recurso de apelación articulado a fs. 162 punto I) por los letrados de la parte actora contra la base regulatoria utilizada en la sentencia en crisis por la reconvención que se rechazó?. 3ª.- ¿Es justa la regulación de honorarios contenida en el fallo recurrido por la reconvención rechazada?. 4ª.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?. VOTACION A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez Doctor Galdós, dijo: I.- Nora Angélica Rosello y Héctor José Notararigo dedujeron demanda por escrituración del inmueble sito en la ciudad de Olavarría en calle Necochea nº 2131, designado catastralmente como: Circunscripción I, Sección C, Quinta 65, Manzana 65-F, Parcela 11-G, Subparcela 00-02, inscripto el dominio en la Matrícula 33.757/2, Unidad Funcional 2. Los actores dedujeron la demanda -en literal transcripción- contra: ?Sucesores de Aroldo Jerónimo Reynaldo Bonora? (titular dominial del inmueble según certificado de fs. 14) y ?Gladis Mabel Miranda? (quien resultó ser cónyuge del anterior); ?Héctor Silverio Etchepare? (en su condición de tercero ocupante del inmueble con ánimo de usucapirlo) y ?Sucesores de Francisco Oscar Marateo, Mirta Cristina Palomeque de Marateo y Lorena Marateo? (en razón de que Francisco Oscar Marateo le vendió el inmueble a los Sres. Rosello y Notararigo por boleto de compraventa privado). Gladis Mabel Miranda, quien manifestó ser la cónyuge del vendedor fallecido Aroldo J. R. Bonora, contestó la demanda, negó que Francisco Oscar Marateo le haya pagado todo el precio pactado del inmueble (\$ 15.000) y reconvino por daños y perjuicios por la suma de \$ 120.000 en cuanto ?monto estimativo del daño material y moral reclamados en concepto de daños y perjuicios? (\$ 85.000 por daño material y \$ 35.000 por daño moral). A fs. 97, 102 y 103 se dispuso el cese de la rebeldía del Sr. Héctor Silverio Etchepare quien compareció en su carácter de hijo de Héctor Etchepare. A fs. 122/123 cesó la rebeldía y se tuvo por allanadas a María Cristina Palomeque de Marateo y su hija Lorena Marateo. Sustanciado el proceso, la sentencia de Primera Instancia hizo lugar a la demanda y condenó a escriturar el inmueble objeto de autos en el plazo de treinta (30) días, bajo apercibimiento de hacerlo la Sra. Jueza a costa de los accionados. De ese modo se condenó a escriturar a ?Sucesores de don Francisco Oscar Marateo, Mirta Cristina Palomeque de Marateo, Sucesores de Aroldo Jerónimo Reynaldo Bonora y Gladis Mabel Miranda? (sic. fs. 154 vta.). Impuso las costas a los accionados vencidos. Por otro lado el pronunciamiento ahora apelado rechazó la reconvención deducida por Gladis Mabel Miranda, con costas a su cargo; y desestimó la demanda contra Héctor Silverio Etchepare. Luego conforme lo prescripto por los arts. 23 y 27 inc. a) del Dec./Ley 8904/77 reguló los honorarios de los letrados intervinientes. Para así decidir, y en lo esencial, la sentencia de grado tuvo por acreditadas las sucesivas reventas del inmueble, ponderó el allanamiento de los codemandados María Cristina Palomeque y Lorena Marateo (en su carácter de herederas de Francisco Marateo). Al encuadrar jurídicamente la cuestión litigiosa el pronunciamiento analizó la naturaleza jurídica de los negocios celebrados concluyendo que se trata de ?reventas? y no de cesión de derechos emergentes de los respectivos boletos de venta porque constituyen operaciones autónomas, cada una con su propio precio de venta. Más adelante destacó que han sido bien demandados los sucesores de Francisco Oscar Marateo como vendedores directos del inmueble y por aplicación del principio ?iura novit curia? juzgó que los actores Notararigo y Rosello demandaron al titular de dominio Aroldo Bonora, ejerciendo la acción subrogatoria prevista en el art. 1196 Código Civil por lo que entendió que es procedente que se los condene directamente a escriturar. En lo atinente a la reconvención deducida por derecho propio por Gladis Mabel Miranda (esposa de Aroldo Bonora) contra los Señores Rosello y Notararigo la desestimó porque la Sra. Miranda y su esposo no fueron contratantes directos con los actores, toda vez que el inmueble se transmitió por sucesivas reventas y no por cesiones del boleto de compraventa inmobiliario originario. En lo atinente a Héctor Silverio Etchepare, rechazó la demanda, con costas, porque los actores le adquirieron el inmueble, y le pagaron el precio en el año 1982, lo que pone de manifiesto que no tienen interés jurídico actual. Contra dicho pronunciamiento apeló la parte demandada -Sra. Gladis Mabel Miranda- a fs. 156; y a fs. 162 los Dres.

Gustavo Gabriel Scotto y Roberto Marcelo Lalanne (quienes actúan como patrocinantes de la parte actora) dedujeron recurso contra la base regulatoria tenida en cuenta para regular honorarios por la reconvención rechazada y recurrieron los emolumentos establecidos a su favor por considerarlos bajos. A fs. 176/179 la única recurrente, Gladis Miranda de Bonora, en el escrito de expresión de agravios planteó dos objeciones: ¿la condena (a esa parte) a escriturar? y que la sentencia ¿no tuvo en cuenta la deuda que existe entre el primer comprador y el titular del inmueble Gladis Miranda y/o su esposo?. Con relación a lo primero, esto es, que se la haya condenado a escriturar, señala que ello es incongruente e insostenible porque se trata de boletos de compraventa sucesivos y ella no tuvo ninguna vinculación con los adquirentes posteriores a Marateo por lo cual no puede ser condenada a escriturar. En lo relativo al segundo agravio, recalca que está probado en autos que ni ella ni su cónyuge (Aroldo J. R. Bonora) percibieron el precio de venta, toda vez que su comprador Francisco Oscar Marateo nunca se lo abonó. Sostiene que previamente a la escrituración que se le impuso a esa parte se debe condenar a Marateo y a sus sucesores y/o al actor a pagar el saldo de precio y recién después corresponde que ellos escrituren el bien a favor de Rosello y Notararigo. Por su lado, los actores al contestar la expresión de agravios solicitan que se declare la deserción del recurso de la codemandada Miranda por falta de agravios en los términos de los artículos 260 y 261 del C.P.C.C. II.- 1.- El recurso de apelación deducido por la codemandada perdidosa Gladis Miranda de Bonora es parcialmente fundado (en lo relativo a la falta de pago del precio de venta convenido con su comprador Francisco Oscar Marateo) y en lo restante inadmisibile, por deficiencias formales (arts. 260 y 261 C.P.C.). Por razones de método es necesario, previamente, desestimar el pedido genérico de la actora de que se declare la deserción de todo el recurso de la codemandada Miranda de Bonora, porque más allá de sus carencias técnicas, exhibe un agravio que reviste la naturaleza de crítica concreta y razonada en los términos de los arts. 260 y 261 CPC: que no procede la condena a escriturar al titular de dominio que no percibió el precio comprometido del negocio jurídico. Esta Sala sostuvo anteriormente que ¿la expresión de agravios resulta idónea ¿en tanto aborde y desarrolle un piso mínimo de crítica con respecto a aquellas pretensiones por las cuales la demanda prosperó? (esta Sala causa nro. 54.255, del 26/08/10, ¿Carrizo...?, causa nro. 55.509, del 28/09/11, ¿Chasco D'Anna...?). Siguiendo dicha línea señaló que ¿aunque diste de exhibir una adecuada suficiencia técnica siempre que se exteriorice, aunque sea mínimamente, el agravio o el esbozo de la crítica, se abre la función revisora en miras de asegurar más adecuadamente el derecho de defensa, y los principios y límites en esta materia deben ser aplicados en su justa medida bajo riesgo de caer en rigorismo excesivo por apego a las formas? (esta Sala, causas n° 45.959, sent. del 22/03/03 ¿Bravo?; n° 49.423, sent. del 02/03/06 ¿AADI CAPIF?, n° 51.339, sent. del 20/09/07 ¿Vidaguren?; n° 54.569, sent. del 03/08/10 ¿Pereyra?; n° 57.069, sent. del 31/10/12 ¿Nizzoli?; n° 58.099, sent. del 08/10/13 ¿Nasello? y n° 61.089, sent. del 13/12/16 "Simons...?", n° 61.297, sent. del 29/12/16 ¿Plan Rombo SA de Ahorro para Fines Determinados...?). El criterio descripto precedentemente encuentra sustento en estudios doctrinales, entre los cuales cabe traer a colación a Loutayf Ranea, quien señaló que ¿en caso de duda sobre si el escrito en que se expresan los agravios reúne o no los requisitos para tenerlo por tal, ha de estarse por la apertura de la segunda instancia. En la sustentación del recurso de apelación el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga cumplidos aún frente a la precariedad de la crítica del fallo apelado; por ello, si la apelación cumple en cierta medida las exigencias del Código Procesal (...) cabe estimar que la carga procesal de fundar los agravios se satisface con el mínimo de técnica exigido por las normas procesales en materia recursiva? (Loutayf Ranea, Roberto G., ¿El recurso ordinario de apelación en el proceso civil?, 2ª Ed., Ed. Astrea, Bs. As., 2009, Tomo I. pág. 62 y jurisprudencia allí citada; esta Sala, causa n° 58.439, sent. del 18/3/2014 ¿H.S.B.C. Bank Argentina S.A...?, causa n° 57.474, sent. del 23/4/14 ¿Bonachi...?, entre otras). El memorial de fs. 176 y vta supera el umbral mínimo argumental requerido para abrir la instancia, dado que allí el apelante sostiene que el fallo erróneamente no consideró que no se le pagó el precio total de venta acordado. Esta es la única parcela del fallo sometida a revisión, encontrándose firmes todas las restantes cuestiones decididas. 2.- Tras ello y antes que nada, corresponde formular algunas precisiones porque se advierten ciertos defectos y deficiencias (relativos a la personería y legitimación e incluso al nombre correcto de las partes) que aunque han quedado convalidados por la actuación ulterior de las partes, y por el acto jurisdiccional no impugnado, necesitan ser aclaradas para la justa composición de la litis. Es inveterada doctrina de este Tribunal que los escritos judiciales, comprendiendo tanto los presentados por los litigantes como los actos jurisdiccionales, son susceptibles de ser interpretados. Así, se ha resuelto que ¿los escritos procesales -como todas las piezas jurídicas- pueden ser objeto de interpretación, en cuyo caso corresponde ¿desentrañar el alcance cierto de lo pedido develando su contenido intelectual o volitivo relevante para el proceso? (esta Sala, causa n° 39300, 19/05/98, ¿Lazzarino, Ismael R. C/ C.T.R. Comunicaciones S.R.L.?, L.L., Bs. As., T°1998-965.; Bertolino, Pedro, "Para una doctrina de la interpretación de los escritos judiciales", E.D., T° 100, p.185; S.C.Mendoza, "Carros S.R.L. y ots. c/ Dalvian S.A. y Otra" L.L. T°1988-A, p.446, voto Dra. Kemelmajer de Carlucci; esta Sala, causa n° 42.755, 08/05/2001, ¿Fortini c/ Christensen s/ Desalojo?). En consecuencia, atento el objeto litigioso, lo que ha quedado consentido y firme por las partes y que no es objeto de disputa es lo siguiente: - Por boleto de compraventa del 24 de Abril de 2004 Aroldo Jerónimo Reynaldo Bonora, casado en primeras nupcias con Gladis Mabel Miranda

(datos según los nombres correctamente escritos que resultan de la fotocopia de su documento de fs. 76, en lugar del que se refiere el certificado de dominio de fs. 15) le vendió a Francisco Oscar Marateo el inmueble objeto de autos, inscripto en la Matrícula 33.757 de Olavarría por la suma de \$ 15.000. Al contestar la demanda la cónyuge alegó que Francisco Marateo nunca le pagó a su esposo fallecido el precio total pactado en \$ 15.000 quedando un saldo a percibir de \$ 12.500. A fs. 78 vta. aduce, en alegación que importa admisión procesal, ¿que aún reconociendo que se abonó la entrega de \$ 2.500 los \$ 12.500 (restantes) nunca se abonaron, nunca he recibido ninguna cuota ..., jamás recibí ninguna cuota de las pactadas de Marateo? (sic.). Sin perjuicio de lo que diré más adelante destaco que habiendo el codemandado negado el pago del precio del negocio jurídico, la carga de la prueba le incumbe al actor, conforme con la distribución de las reglas del ¿onus probandi? (arts. 375 y 384 C.P.C.). Ello así, dada la naturaleza jurídica de las sucesivas operaciones de reventa que efectuaron las partes y porque quedó firme que los actores Rosello y Notararigo demandaron a Bonora subrogándose en los derechos de su acreedor (art. 1196 Código Civil). Aquí destaco (en ausencia de otras pruebas omitidas traer por la actora y por la demandada) que de la constancia del certificado de dominio glosado a fs. 15 se desprende que la compareciente Gladis Mabel Miranda es la cónyuge del titular dominial fallecido Aroldo J. R. Bonora y que al contestar la demanda a fs. 77/80 cuando dice (lo que cuestiona la actora) que lo hace ¿por mi derecho? cabe entender que ello significa que es heredera de su cónyuge fallecido. Siendo carga de las partes acreditar las legitimaciones que se invocan, no puede auspiciarse un criterio ritualista que desvíe el resultado de la litis, correspondiendo conferir primacía a lo efectivamente actuado y consentido: Miranda intervino como heredera de su cónyuge. No tienen cabida criterios formalistas atribuibles tanto la actora (quien debía acreditar las legitimaciones pasivas) como de la accionada que debía hacer lo propio respecto del fallecimiento de Bonora y del vínculo jurídico que lo unía con él. - Por boleto de compraventa de fecha 11 de Julio de 2005, glosado a fs. 7, Francisco Oscar Marateo (quien compró el inmueble a Bonora) y Mirta Cristina Palomeque de Marateo vendieron a los aquí actores, Héctor José Notararigo y Nora Angélica Rosello, el inmueble objeto del proceso y pagaron el precio convenido. Ello se desprende del allanamiento de la codemandada María Cristina Palomeque y de quien alegó ser su hija Lorena Marateo, lo que corresponde tener por válido (pese a que aquí tampoco se acreditaron los vínculos) en atención a que todo lo actuado fue consentido por todas las partes litigantes. - Queda excluida la cuestión atinente a los derechos que sobre el inmueble podrían detentar los herederos de Héctor Silverio Etchepare. Se encuentra firme la parte de la sentencia que desestimó la demanda contra Etchepare, conforme la presentación de quien aquí sí probó ser hijo del accionado, Héctor Silverio Etchepare, tal como se desprende de las actas de nacimiento de fs. 135/127. También, y como consecuencia de la falta de recurso de las restantes partes y del alcance del agravio de la demandada recurrente, ha quedado firme el rechazo de la reconvenición por daños y perjuicios promovida por Miranda de Bonora; el rechazo de la demanda contra los sucesores de Hector Silverio Etchepare; la existencia de sucesivas reventas y que los actores fueron reconvenidos por la heredera del dueño del inmueble porque se subrogó en los derechos de su deudor. 3.- Sobre la base de lo expuesto, y no habiendo la parte actora acreditado que el titular dominial del inmueble -objeto de sucesivas reventas- cobró el saldo de precio (art. 375 C.P.C.), correspondería rechazar la demanda promovida contra los sucesores de Aroldo Jerónimo Reynaldo Bonora por los Sres. Rosello y Notararigo, subrogándose en los derechos de los herederos de Francisco Oscar Marateo. No podría condenarse a Miranda de Bonora a escriturar un inmueble cuyo precio no percibió (arts. 499, 505, 510, 511, 1137, 1195, 1196, 1197, 1198, 1185 y concc. CC). En tal sentido reitero que quedó firme el emplazamiento normativo efectuado por la sentencia de Grado: en autos mediaron sucesivas ventas autónomas, ¿reventas?, o ventas de cosa ajena (y no cesiones de boletos de compraventa) y la parte actora puede demandar de modo directo a la demandada la escrituración del inmueble adquirido por una cadena de boletos en los términos del art. 1196 y ccs. CC. En este tópico me detengo para aludir brevemente al encuadre legal de la cuestión litigiosa anticipada, siguiendo criterios anteriores de ésta Cámara y sustentados en varios antecedentes. Por ello, y cómo se planteara en varios precedentes, cabe preguntarse ¿cuál es la diferencia entre la cesión del boleto de compraventa y la reventa?, lo que tiene importancia para determinar la cuestión relativa a la oponibilidad a la codemandada Miranda de Bonora de la falta de pago del precio por parte de su comprador, Francisco Oscar Marateo. El régimen del actual Código Civil y Comercial de la Nación reguló expresamente varios tópicos antes desarrollados por la doctrina y jurisprudencia para enfrentar los problemas derivados de la transmisión de inmuebles mediante boletos de compraventa privados, sin escritura pública, sea por cesión de derechos y acciones personales derivados del negocio jurídico o por reventa o venta de cosa ajena. En tal sentido, y como doctrina interpretativa del régimen del Código Civil, aplicable al caso conforme lo prevé el art 7 CCCN atendiendo a la fecha de ocurrencia de los hechos y del incumplimiento negocial, ahora se prevén los efectos de la incorporación de terceros al contrato (arts. 1025 a 1030 CCN), se destinan dos artículos específicos al boleto de compraventa (arts. 1770 y 1771, aceptando el inc. b) del art. 1770 y para otro tema el ¿escalonamiento con los adquirentes sucesivos?) y junto a la cesión de derechos se contempla la cesión de la posición contractual (arts. 1632 a 1635 y 1636 a 1640 CCCN). En el régimen del Código Civil, en la cesión de contrato (también denominada transmisión de posición contractual, figura ahora receptada expresamente por el art 1636 y concc. del CCCN), ¿que inter partes, esto

es, entre cedente y cesionario, basta con el consentimiento para el traspaso de la posición contractual. No es necesaria notificación alguna al contratante cedido, como no lo es para la cesión de derechos, cuyas reglas corresponde aplicar según la doctrina del art.1584 del Código Civil. O sea que las declaraciones de cedente y cesionario no constituyen un proyecto de contrato, ni algo equivalente a una oferta que se dirija al contratante cedido, sino en sí, un contrato ya perfecto, con sus consecuencias propias; debiendo respetarse las reglas sobre la forma (arts.1454 y sgtes. y 1184 inciso 9 del Cód. Civil) (López de Zavallía, Teoría de los contratos, parte general, pág.371; Larroza, en Contratos teoría general, obra dirigida por Stiglitz, tomo II, págs.322 y 323; Garbini, en Código Civil de Belluscio-Zannoni, tomo 7, págs.9 y 10; Alterini, Contratos, teoría general, págs.467 y sgtes.; esta Sala voto Dr Peralta Reyes Causa n°49854 .3/4/2007 ?Vivanco Salazar María c/ Ron Horacio O. -Hoy su Quiebra - s/ Incidente de Resolución de Contrato ante Quiebra";, causa n° 52.247, 10/09/2009, ?Carrocio c/ Sánchez s/ Cumplimiento de contrato - Escrituración?). Tal como lo pone de resalto Mosset Iturraspe, las partes en el negocio de cesión se denominan: cedente y cesionario; el contratante cedido no es parte y se limita a dar su asentimiento expreso o tácito; este asentimiento sirve para hacer eficaz la cesión respecto del cedido. Cuando la aceptación de la cesión se produce, el cedente es liberado de las obligaciones nacidas del contrato y pierde, a la vez, los derechos engendrados a su favor. Si el cedido no acepta la cesión no se verifica la liberación del cedente; pero como el negocio ha tenido efecto entre las partes, ambos -cedente y cesionario- quedan obligados frente al cedido? (causas cit.). ?En la reventa, en cambio, se recurre a un nuevo contrato, autónomo y distinto del primitivo, por medio del cual el vendedor asume obligaciones propias y diferentes a la del cedente. Como se ha señalado es difícil, a veces, determinar en la vida de los negocios cuando se trata de una u otra figura (Mosset Iturraspe, ?Cesión del boleto de compraventa?, J.A., t. 16, -serie contemporánea-, p. 210, nota 6; Marta E. Fazio de Bello, "Teoría y técnica del boleto de compraventa", p. 309, Ed. Abaco. Buenos Aires, 1984). Al respecto se ha sostenido que "al cederse el boleto de compraventa son las mismas relaciones jurídicas las que se transmiten; no varían el precio ni las modalidades de entrega de la cosa. En cambio, en la reventa el comprador transmite por un título diferente. Por tal razón el nuevo adquirente está imposibilitado jurídicamente de demandar directamente la escrituración en nombre propio al propietario, pues no ha contratado con él, siéndole aplicable a su respecto las previsiones de los arts. 1195, 1196 y concs. del Cód. Civil y 111 del Cód. Procesal" (esta Cámara, siendo Sala única, voto de la mayoría de la doctora Onetti de Dours, causa 31851, 15/8/90, "Ollade, Oscar D. c. Torrisi, Reynado, cumplimiento de contrato"). Esta doctrina acoge la opinión de Mosset Iturraspe (ob. cit., "Compraventa inmobiliaria", p. 355 y que con anterioridad esbozó en "Cesión de boleto de compraventa", JA, t. 16 -serie contemporánea, p. 209 en anotación a fallo?.(esta Sala causas citadas). En la reventa "el nuevo contrato relaciona jurídicamente al adquirente y al subadquirente, dejando fuera de dicha relación al vendedor originario, por lo que para él, esta reventa es `res inter alios´; por ello el subadquirente no tiene acción de escrituración directa contra el titular del dominio, por lo que el cumplimiento del contrato puede reclamarse únicamente a la persona que le hubiera revendido el inmueble´ (Fazio de Bello, Marta E. ?Teoría y técnica del boleto de compraventa?, p. 312 y sigtes.; Colombo, ob. cit., ED, 43-1091: íd., Mosset Iturraspe, "Compraventa inmobiliaria", p. 356; Bachiller, Mario, "Compraventa inmobiliaria", ED, 69-550, N° 481 y sigtes.)?. ... ?El revendedor, no se libera en ningún momento de responsabilidad. Está vendiendo una cosa ajena y deberá responder contractualmente, procurando el dominio de la cosa al adquirente o satisfaciendo los daños y perjuicios (Fazio de Bello, ob. cit., ps. 313 y 314). En tal caso la venta hecha por boleto cuando sólo se es titular de otra promesa de venta configura un supuesto de venta de cosa ajena (arts. 1329 y concs., Cód. Civil) y la vía adecuada del último comprador es recurrir al mecanismo de los arts. 1196 del Cód. Civil y 111 del Cód. Procesal (Mosset Iturraspe, ob. cit., p. 357: Cámara de Apelaciones, Sala I, causa cit. 31851, voto de la mayoría "in re" "0lalde"; CNCom., sala A, 24/8/78, "Peyre c. Constructora Miramar", ED, 82-189).? Finalmente y para determinar la existencia de una u otra figura, se aceptaba que la reventa constituye ?una nueva promesa si se instrumentó en otro boleto, no se entregó el título del crédito y no se referencia para nada el anterior boleto (conf. "Cesión del boleto de compraventa inmobiliario", ED, 4-315, N° 72)?. ?Se sostuvo también que un nuevo boleto, con precio distinto, con estipulaciones y cláusulas propias configura reventa (CNCom., sala A, 4/8/78 cit., "Peyre c. Constructora Miramar .R. L.", ED, 82-189; conf. esta Cámara, Sala I, causa n° 53.467, 14/10/2009, ?Rubino c/ Ibarra s/ Escrituración?; esta Sala, causa n° 52.247, 10/09/2009, ?Carrocio c/ Sánchez s/ Cumplimiento de contrato - Escrituración?). Con base en estas consideraciones y como quedó reiteradamente expuesto, en el caso en juzgamiento concurren dos negocios jurídicos autónomos entre sí (reventas) y el demandado (aquí Gladis Mabel Miranda), titular dominial del inmueble cuyo precio no fue pagado, bien puede reconvenir contra el último adquirente, procurando se satisfaga su crédito (arts 1195,1196 y concs CC y arts 111 y ss CPC). En tal sentido Marateo-Palomeque y Rosello-Notararigo suscribieron contratos de reventa y no de cesión de derechos y acciones, conforme expuesto. En este contexto la demanda por escrituración deducida por los últimos adquirentes (Rosello y Notararigo) en sucesivas operaciones de reventa contra el titular dominial que no cobró el precio (ahora la esposa de Bonora) no podría prosperar en la medida en que no se satisfaga el interés del acreedor pendiente de cumplimiento: el pago del saldo del precio, recordando que está firme el rechazo de los daños y perjuicios (arts. 1197, 1198 y concs. C.C.). En este punto es preciso formular

una aclaración: los actores demandaron sin mayores especificaciones al propietario registral (Bonora), y al comparecer en autos su cónyuge y heredera negó haber percibido el precio de venta por parte de su comprador Francisco Oscar Marateo. Por ende habiendo los actores alegado su derecho a escriturar, la negativa del pago invocada por la demandada (cf. escrito de contestación de demanda de fs. 85/87) traslada al actor al carga de la prueba -incumplida- de que el dueño dominial del bien había cobrado el precio de venta (arts. 375 y 384 del C.P.C.C.). En efecto, habiendo el demandado reconvenido (Miranda de Bonora) negado que se le hubiera pagado el precio de venta y afirmando que de los \$ 15.000 originarios se le deben \$ 12.500, corresponde acudir a las reglas de la distribución del ?onus probandi?, conforme la cual la negativa del pago traslada la carga de su prueba a quien la alega (los actores Rosello y Notararigo). Sobre el tema este Tribunal ha resuelto que ? La prueba del pago corresponde a quien lo invoca, por tratarse de una afirmación de un hecho extintivo ... Este tribunal ha tenido oportunidad de decir que el recibo es la ?prueba por excelencia del pago, consistente en ?instrumento emanado del acreedor o de su legítimo representante en el que consta una clara e inequívoca imputación del crédito... (que se ejecuta)...? (conf.. Palacio, Lino, ?Derecho Procesal Civil?, T. VII, p. 441; en igual sentido, Colombo, Carlos, ?Código...?, T. 2, p. 88/89) ?porque el deudor que invoca el hecho extintivo de la obligación sosteniendo haberse liberado por el pago debe acreditarlo mediante documentos emanados del acreedor del que resulte cuál es la deuda saldada, de modo tal que no queden dudas sobre la imputación? (esta Sala, causas N° 38333, 6/3/97, ?González José R. c/ Merlo Juan D. y ot. s/ Cob. Ejec.?, y N° 38480, 29/4/97, ?Bco. Mayo Coop. Ltda. c/ Mattioli Carlos A. s/Cob. Ejec. Emb. Prev.?, Cám. Civ. y Com. Trenque Lauquen, 3/4/98, ?Fernández Alberto c/ Rechach Norberto L. y Ot.?, LLBA, 1999-524). Sostiene Trigo Represas que ?constituye una presunción en contra de quien pretende haber pagado, el hecho de no haber tomado precauciones para demostrarlo, teniendo derecho a exigir recibo? (ver Cazeaux, Pedro N. - Trigo Represas, Felix A. ?Derecho de las Obligaciones?, 3ª Edición Aumentada y Actualizada, p.212; esta Sala, causa n° 60.305, 11/02/2016, ?Torres c/ Osinaga s/ Cobro de Pesos - Reconstrucción?).

4.- Por consiguiente el único agravio que porta el escrito recursivo de la actora (que se le deben \$ 12.500) debe ser atendido. Así las cosas, es necesario formular otra aclaración: debe diferenciarse el contenido de la reconvenición denegada y firme de la pretensión autónoma esgrimida como defensa por Miranda de Bonora de falta de pago del saldo de precio. La reconvenición desestimada y firme de Miranda contra Rosello y Notararigo (la que en realidad también debió sustanciarse con los herederos de Francisco Oscar Marateo) corresponde únicamente a los daños y perjuicios contrademandados (conf. fs. 77 vta./78) y no al saldo de precio que permanece impago. En efecto, al contestar la demanda y reconvenir Gladis Mabel Miranda no solicitó que se le pagara el saldo de \$ 12.500 adeudados, sino que reconvino, en forma bastante confusa, pidiendo ?por daños y perjuicios por \$ 120.000?, correspondiendo \$ 85.000 al daño material y \$ 35.000 por daño moral (fs. 78 vta./79). En efecto a fs. 77/78 sostuvo que ?por todo lo manifestado, vengo a reconvenir por daños y perjuicios contra el aquí actor, dado que no hemos percibido el valor de la propiedad, téngase presente que ésta parte está reconociendo haber percibido sólo 1/6 o sea \$ 2.500 faltando 5/6 abonar, por lo que considerando esta parte dicha situación y tratando de ser comprensivo, es que se reclama un monto muy inferior, dado que el valor de la propiedad, hoy ronda los \$ 400.000, por lo que tendríamos que reclamar \$ 340.000, sólo reclamamos de los actores y/o codemandados \$ 120.000 o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse?. Luego al discriminar la pretensión reclama: ? Daño material: atento a que no es el valor que realmente correspondiera reclamo como daño material \$ 85.000 y Daño moral: reclamo por éste parcial la suma de \$ 35.000? (sic., fs. cit.). Queda claro entonces que la reconvenición desestimada y firme no corresponde a la pretensión de reintegro del precio impago sino sólo a los daños materiales derivados del mayor valor que adquirió el inmueble y el daño moral. En el escrito de reconvenición se solicita que se le pague el saldo de precio adeudado, lo que también se reitera con claridad al expresar agravios a fs. 176 vta. cuando afirmó: ?previamente a la escrituración se debe abonar el saldo de precio. Es más existen pagos del actor a favor de Marateo pero no consta en autos que éste le haya abonado a Bonora/Miranda, cuestión que deja a las claras que la sentencia debe modificarse en los términos en fue dictada, condenando previamente a Marateo y/o sucesores y/o el actor a abonar a Gladis Miranda el saldo de precio, y luego sí que ésta escriture a favor del actor? (sic., fs. cit.).

5.- Ahora bien, y conforme lo expuesto, entiendo que dadas las reiteradas particularidades del caso, no se vulnera el principio de congruencia si la admisión del agravio (que sintetizo así: con antelación a la escrituración se debe pagar el precio debido) se compatibiliza con lo que fue objeto del litigio, debate y prueba por las partes, procurando una solución judicial valiosa y útil (arts. 34 inc. 4, 163 inc. 6, 164 y concs. CPC). En efecto, en puridad, correspondería revocar la sentencia que condenó a ?Sucesores de Aroldo J. R. Bonora y Gladis Mabel Miranda a escriturar, en el plazo de 30 días, a favor de los actores, quedando firmes los restantes tópicos decididos en la sentencia, incluso las otras condenas a escriturar (arts. 360 y 261 C.P.C.C.). De este modo y como obligación de hacer (procurar la escrituración de una cosa ajena) subsistiría la condena en cabeza de los ?Sucesores de Francisco Oscar Marateo y Mirta Cristina Palomeque de Marateo?, la que -conforme lo prevén los arts. 510, 511 y concs. C.P.C.- en caso de tornarse de cumplimiento imposible se convierte en indemnización de daños y perjuicios. Sin embargo, y en busca del valor, eficacia y utilidad del proceso, no puede soslayarse que satisface el interés del acreedor (Miranda de Bonora) con el previo

pago del saldo de precio adeudado (\$ 12.500), atendiendo -insisto-a que consintió el rechazo de la reconvencción por daños y perjuicios. Dice en el agravio que "no se ha terminado de abonar el saldo de precio, estamos ante un absurdo, que pone en peligro cierto la estabilidad jurídica y la creencia en las instituciones, por lo expuesto, previamente a la escrituración se debe abonar el saldo de precio ...; la demanda debe rechazarse en los términos en fue dictada, condenando previamente a Marateo y/o sucesores y/o el actor a abonar a Gladis Miranda el saldo de precio, y luego sí que ésta escritura a favor del actor? (sic., fs. 176 vta.). Más adelante y en el petitorio solicita que "... 3.) Se dictamine en ésta instancia el pago del saldo de precio a ésta parte? (sic., fs. 176 vta.). Por lo expuesto entiendo procedente diferir la condena a escriturar que se impuso a Miranda de Bonora a que, previamente y por vía incidental (art. 165 CPC), se determine y pague el saldo de precio debido (\$ 12.500), con más los intereses que se fijen, con intervención de la parte actora y de los codemandados que se allanaron (los sucesores de Francisco Oscar Marateo), ante eventuales acciones de reintegro entre ellos. Cumplido y satisfecho el interés del acreedor pendiente de determinación y cumplimiento, corresponde se efectivice la condena a escriturar que recayó contra la sucesora del dueño registral del inmueble (doctrina arts. 165, 510, 511 y concs. CPC). Las costas devengadas en Segunda Instancia serán soportadas por la actora que resultó perdidosa, dada la forma y alcance por el que prosperó el agravio (art. 68 C.P.C.). Así lo voto. A la misma cuestión, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, por idénticos fundamentos votó en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Señor Juez Doctor Galdós, dijo: A fs. 162 apartado I), los letrados de la parte actora -Dres. Gustavo Gabriel Scotto y Roberto Marcelo Lalanne (ambos por derecho propio)- interponen recurso de apelación contra la base regulatoria utilizada por la Sra. Juez de Grado en la sentencia dictada a fs. 148/155, para efectuar la regulación de honorarios a los letrados que actuaron en la reconvencción que se rechazó en dicho fallo. A fs. 163 primer y segundo párrafo, con fecha 26 de Diciembre de 2016, la "iudex a-quo" concede el remedio procesal en cuestión, conforme las prescripciones de los arts. 242, 243, 246 primer párr. y ccs. del C.P.C.C.). Sentado lo expuesto, ha de señalarse que los recurrentes quedaron notificados de la concesión del recurso que dedujeron, conforme lo dispone el art. 133 del Código ritual, con fecha 27 de Diciembre de 2016, venciendoles el término para presentar la fundamentación del caso el día 03 de Febrero del corriente año en las cuatro primeras horas. Así las cosas, no habiendo fundado los recurrentes la apelación que dedujeran a fs. 162 punto I) dentro del término legal establecido para hacerlo (art. 246 del C.P.C.C.), corresponde decretar su deserción. Así lo voto. A la misma cuestión, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, por análogos fundamentos votó en el igual sentido. A LA TERCERA CUESTIÓN, el Señor Juez Doctor Galdós, dijo: En atención al monto reclamado en la reconvencción rechazada (\$ 120.000; cf. fs. 77 vta.), el que se encuentra firme conforme lo resuelto en la Cuestión que antecede, de acuerdo al valor y mérito de los trabajos realizados en autos, y según lo dispuesto por los arts. 13, 14, 15, 16, 21, 23 2º párrafo, 26, 28 inc. b y concs. del Decreto/Ley 8.904/77, regúlanse los honorarios de los Dres. Roberto Marcelo Lalanne y Gustavo Gabriel Scotto, quienes actúan en el carácter de patrocinantes de la parte actora, en la suma de pesos diez mil ochocientos (\$ 10.800) a cada uno, en ambos casos con más el aporte legal e I.V.A. de corresponder MODIFICÁNDOSE así, respecto de ambos profesionales, la regulación atacada de fs. 154 vta./155, punto sexto, primera parte. Así lo voto. A la misma cuestión, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, por igualdad de fundamentos adhirió al voto precedente. A LA CUARTA CUESTIÓN, el Señor Juez Doctor Galdós, dijo: Atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del Acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada y lo dispuesto por los arts. 266, 267 y concs. del CPCC, se resuelve: 1) Modificar la sentencia recurrida difiriendo la condena a escriturar que se impuso a Gladis Mabel Miranda de Bonora a favor de los actores Nora Angélica Rosello y Héctor José Notararigo al pago previo del saldo de precio adeudado (\$ 12.500), conforme la liquidación y cancelación que se disponga en el incidente de ejecución de sentencia, el que se sustanciará con intervención de los codemandados: Gladis Miranda de Bonora, los sucesores de Francisco Oscar Marateo (su cónyuge y su hija Lorena Marateo) y de Mirta Cristina Palomeque de Marateo, vendedores del inmueble a los actores. 2) Declarar la firmeza de las restantes cuestiones resueltas en la sentencia. 3) Imponer las costas en la Alzada a los actores perdidosos (art. 68 CPC). 4) Declarar la deserción del recurso interpuesto a fs. 162 apartado I) por los letrados de la parte actora -Dres. Gustavo Gabriel Scotto y Roberto Marcelo Lalanne- contra la base regulatoria de la reconvencción rechazada, en un todo de acuerdo con lo resuelto al tratar la Segunda Cuestión. 5) Modificar la regulación de honorarios recurrida de fs. 154 vta./155, punto sexto, primera parte en relación a los letrados de la actora -por la reconvencción que se rechazó- en la forma dispuesta al tratar la Tercera Cuestión. 6) Diferir la regulación de honorarios por la labor desarrollada ante esta Alzada (art. 31 del Dec./Ley 8904/77) por el proceso principal -escrituración- para la oportunidad en que se practique la regulación del caso en la Instancia de origen. Así lo voto. A la misma cuestión, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, por identidad de fundamentos adhiere al voto precedente. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul, de Agosto de 2017.- AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del Acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266, 267 y concs. del C.P.C.C., SE RESUELVE: 1) MODIFICAR la sentencia recurrida difiriendo la condena a escriturar que se impuso

a Gladis Mabel Miranda de Bonora a favor de los actores Nora Angélica Rosello y Héctor José Notararigo al pago previo del saldo de precio adeudado (\$ 12.500), conforme la liquidación y cancelación que se disponga en el incidente de ejecución de sentencia, el que se sustanciará con intervención de los codemandados: Gladis Miranda de Bonora, los sucesores de Francisco Oscar Marateo (su cónyuge y su hija Lorena Marateo) y de Mirta Cristina Palomeque de Marateo, vendedores del inmueble a los actores. 2) DECLARAR LA FIRMEZA de las restantes cuestiones resueltas en la sentencia. 3) IMPONER las costas en la Alzada a los actores perdedores (art. 68 CPC). 4) DECLARAR LA DESERCIÓN del recurso interpuesto a fs. 162 apartado I) por los letrados de la parte actora -Dres. Gustavo Gabriel Scotto y Roberto Marcelo Lalanne- contra la base regulatoria de la reconvención rechazada, en un todo de acuerdo con lo resuelto al tratar la Segunda Cuestión. 5) MODIFICAR la regulación de honorarios recurrida de fs. 154 vta./155, punto sexto, primera parte en relación a los letrados de la actora -por la reconvención que se rechazó- en la forma dispuesta al tratar la Tercera Cuestión. 6) DIFERIR la regulación de honorarios por la labor desarrollada ante esta Alzada (art. 31 del Dec./Ley 8904/77) por el proceso principal -escrituración- para la oportunidad en que se practique la regulación del caso en la Instancia de origen. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE por Secretaría y DEVUÉLVASE. 020205E