

Art 1277 DelCodigo Civil Asentimiento Conyugal Suscripcion De Boleto

JURISPRUDENCIA

Art. 1277 del Código Civil. Asentimiento conyugal. Suscripción de boleto

En el marco de un juicio por escrituración, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de escrituración promovida y condenó al demandado a otorgar en el plazo de diez días de quedar firme, escritura traslativa de dominio de los inmuebles objeto de litigio. En la ciudad de Azul, a los 23 días del mes de mayo del año Dos Mil Dieciséis, reunidos en Acuerdo Extraordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores María Inés Longobardi, Jorge Mario Galdós y Víctor Mario Peralta Reyes, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?S., A. c/ A. J. s/ Escrituración? (causa nro. 60250) 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: Dra. LONGOBARDI - Dr. PERALTA REYES - Dr. GALDÓS. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ª.- ¿Es justa la sentencia de fs. 427/432 vta.?. 2ª.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.

-VOTACION- A LA PRIMERA CUESTIÓN, la Señora Jueza Doctora LONGOBARDI, dijo: I.) La sentencia que ha llegado apelada a esta instancia, hizo lugar a la demanda de escrituración promovida por A. S. contra J. A., condenando a este último a otorgar en el plazo de diez días de quedar firme, escritura traslativa de dominio de los inmuebles identificados catastralmente como Circ. II, Sec. D. Chacra 309, parcelas 4 y 1, Matrículas 5717 y 2444 respectivamente del partido de Olavarría, con superficie de 12 hectáreas, 81 áreas, 20 centiáreas y 37 decímetros cuadrados la primera; y 11 hectáreas, 81 áreas, 18 centiáreas y 7 decímetros cuadrados la segunda; bajo apercibimiento de hacerlo el juzgado a su cargo; e impuso las costas al demandado vencido. Para así resolver, referenció los antecedentes del caso, comenzando por el boleto de compraventa suscripto con fecha 19 de diciembre de 1988 entre el actor y don Edmundo Dante Angeletti (fallecido padre del demandado); en el cual se había convenido que los gastos de escrituración e impuestos desde la toma de posesión serían a exclusivo cargo del actor, sosteniendo éste no haber podido afrontarlos, pese a haber tenido la posesión desde el momento mismo del boleto. Transcurridos así dieciocho años y cuando comenzaba a poner en orden los impuestos, sobrevino el fallecimiento del Sr. A. , habiendo sido infructuosas las gestiones extrajudiciales realizadas desde el año 2008 ante su hijo , lo que lo obligó a promover esta demanda. Continúa refiriendo la sentencia las diversas defensas interpuestas por el demandado, quien en el ínterin tramitó la sucesión de su padre y la de su madre, fallecida con anterioridad a éste (ver expedientes agregados por cuerda); y asimismo procedió a inscribir registralmente las chacras a su nombre. Entre dichas defensas, sostuvo el demandado que nunca tuvo conocimiento de que su padre hubiese vendido esas chacras, porque era muy reservado; aunque -agregó-siempre mencionaba que S. le debía dinero, sin decirle el motivo. Agregando que el actor sabía que no se concretó la escritura porque no había terminado de pagar el precio, lo que hizo caer la venta. Que se trataba de un bien ganancial y su madre nunca suscribió el boleto, faltando el consentimiento de la titular del otro 50% del bien, lo que hace la venta nula de nulidad absoluta. Que el actor hace aparecer un recibo confeccionado a máquina con el importe total de pago, pese a que la cláusula cuarta del boleto de compraventa indica que el comprador entrega cheques. Desconoce la autenticidad de las firmas tanto del boleto como del recibo. Agrega que S. no se presentó a reclamar la escrituración al publicarse los edictos del sucesorio. Que las tierras nunca fueron utilizadas por el actor, que tampoco tuvo la posesión legítima del bien, por lo que opuso excepción de prescripción del boleto de compraventa, por haber transcurrido más de diez años desde su firma- para el supuesto que resultase cierta. Corrido traslado de esta excepción, el actor responde solicitando su rechazo y manifestando que la esposa del Sr. A. no era condómina sino que el bien resultaba ganancial pero de administración reservada a aquél, que era el único titular del 100%; por tanto era suficiente que la esposa fuese a prestar el asentimiento conyugal (no el consentimiento) a la firma de la escritura. Que tiene la posesión desde hace 24 años, además del título de propiedad, y ha pagado los impuestos, aunque salteado, con regularidad. Que no procede oponer la prescripción si todas las prestaciones de las partes fueron cumplidas, salvo el deber secundario de conducta u obligación de hacer de escriturar, y que se ha operado la interrupción de la prescripción conforme el art. 3989 del Cód. Civil. Abierto el juicio a prueba y producida la misma, en particular la pericial caligráfica, resulta reconocida la firma del titular anterior del dominio, Edmundo Dante Angeletti, tanto en el boleto de compraventa como en el recibo de pago total. El a quo considera probada en consecuencia la autenticidad de ambos documentos por entender que la pericia reúne los recaudos del caso, con un pormenorizado estudio de todo el cuerpo del título, debidamente cotejado con los instrumentos indubitados y las fotografías tomadas por el perito. Entiende entonces que no procede apartarse de conclusiones tan categóricas, estando la pericia consentida por las partes, y tiene por reconocido en consecuencia, con cita del art. 1218 Cód. Civil, el contenido de ambos documentos. No le asigna relevancia al hecho de que el recibo sea por la suma total de la venta, aunque se había pactado el pago en cuotas, ni a la fecha muy posterior a la compra,

porque entiende que lo relevante es que la firma del vendedor está fuera de toda discusión. En segundo lugar analiza el argumento de la falta de firma de la cónyuge, otorgando razón al accionante al sostener que el recaudo de la firma del otro cónyuge es insoslayable al momento de la firma de la escritura, pero no al de la firma del boleto, siempre que se trate de un bien de administración y gestión reservada al cónyuge que lo suscribe. Que quien tiene la administración del bien -que resulta conforme al informe de dominio 100% de A., puede disponer de él (por boleto), entendiéndose que al liquidarse la sociedad conyugal tendrá que saldar sus deudas con ésta por el sistema de recompensas. En cuanto a la excepción de prescripción decenal del boleto de compraventa, da por probado con las declaraciones testimoniales de fs. 300/302, que el accionante se encuentra en posesión de los bienes desde hace alrededor de 18 años, sumado a que del texto del boleto también surge la entrega de la posesión, y considera irrelevante el argumento de que el actor no se haya presentado a la sucesión a reclamar la escrituración, por ser un trámite facultativo, pudiendo optar por promover el juicio separadamente, como lo hizo. II). A fs. 439 el demandado apela la sentencia, constituyendo nuevo domicilio procesal y presentándose con nuevo patrocinio (fs. 445), y llegados los autos a esta alzada procede a expresar agravios (fs.454/459), los que fueron respondidos por el actor a fs. 461/473. Dejando de lado las restantes argumentaciones de su responde, de las que la más importante resultó la negativa a las firmas de su padre tanto en el boleto como en el recibo, cuyo reconocimiento pericial llega firme a esta instancia, el apelante centra sus agravios en dos cuestiones: 1- el rechazo a la nulidad del boleto de compraventa por la falta de asentimiento conyugal de la esposa del vendedor (madre del demandado) y 2- el rechazo de la excepción de prescripción al considerar el a quo probados actos posesorios del accionante que interrumpieron la misma. En relación a la falta de asentimiento conyugal, que provocaría la nulidad absoluta del boleto, luego de referirse a los alcances del art. 1277 del Código Civil sostiene que el cónyuge no titular tiene, en algún sentido, la llave para permitir la enajenación del bien. Que si bien la nulidad implica una afectación más severa a los derechos del comprador, el adquirente también sería responsable de la omisión del asentimiento y no sería tan injusto que fuera él quien sufra las consecuencias de su comportamiento apresurado o poco diligente. En concreto y respecto del argumento del sentenciante de que el momento en que debe disponerse del asentimiento conyugal es el de la escrituración, sostiene que a su entender el ¿a quo? yerra porque como no hubo escrituración y ello no es imputable a su parte-vendedora- sino al propio comprador por falta de recursos para el trámite, no existe el asentimiento conyugal requerido. En cuanto al rechazo de la excepción de prescripción, se agravia por la forma en que el sentenciante ha efectuado la valoración de la prueba producida, en particular los testimonios de la contraria (fs. 300/302), dejando de lado los dichos de los testigos de su parte, y la inspección ocular realizada (fs.263/268); según todo lo cual a su entender queda demostrado que el actor no tuvo nunca la posesión de las chacras, no constituyendo prueba de ello la mera mención que se efectúe en tal sentido en el boleto; por lo que considera prescripto dicho documento. Cumplidos los restantes pasos procesales, se encuentran estos autos en condiciones de abocarse a su estudio para el dictado de la presente sentencia. Inicialmente cabe mencionar que por aplicación del art. 7 CCCN el caso se encuentra comprendido en las disposiciones del Código Civil derogado porque el incumplimiento del contrato -y sus efectos- ocurrieron antes de su entrada en vigencia (este Tribunal, causa 60.346, 10/5/2016, ¿Di Tomaso?). III). Refiriéndome en primer lugar al rechazo de la nulidad por falta de asentimiento conyugal, el apelante sostuvo al cuestionar la afirmación del a quo de que el art. 1277 Cód. Civil establece una exigencia para el momento de la escrituración y no es necesaria a la firma del boleto-, que, como no hubo escrituración y ello no es imputable a su parte, el boleto resultaría nulo de nulidad absoluta. Su razonamiento es erróneo y su conclusión se erige en un juicio basado en una premisa falsa, no logrando rebatir el argumento medular en que se basa el fallo. En efecto, si compartimos el criterio del juez de que es necesario el asentimiento recién al momento de la escrituración y ese momento no tuvo lugar, entonces el asentimiento no ha sido aún necesario y, por ende, no faltó y no existe la nulidad, que sería consecuencia de su falta. El apelante pretende asimilar el caso del boleto de compraventa, al supuesto previsto en el art. 1331 del Cód. Civil, que se refiere a la venta de cosa parcialmente ajena por el copropietario de la cosa, mediando transmisión del dominio por escritura pública. El derecho a prestar o denegar el asentimiento es personal del cónyuge, pudiendo ser suplido por el juez en caso de oposición infundada; pero este derecho, a su fallecimiento, no se transmite a los herederos, pues la sociedad conyugal ya ha entrado en disolución y se rige por las normas el derecho sucesorio (no estamos hablando del caso de protección de la vivienda familiar, que requiere otro análisis). El boleto de compraventa encierra un derecho personal que adquiere el comprador a que -cumplidas las prestaciones a su cargo- se le transmita el dominio -derecho real, art. 2505 Cód. Civil-, mediante la escrituración. Sabido es que los jueces no pueden sancionar otras nulidades que las expresamente previstas en la ley (art.1037 Cód. Civil). Por otra parte el supuesto se trataría de una nulidad relativa y no absoluta (como sostiene el demandado) pues podría ser saneada, sea por el posterior asentimiento conyugal, sea por la obtención de la venia judicial en el supuesto que la negativa del cónyuge no se encuadrara en los presupuestos de la ley o resultase irrazonable. En este sentido, recuerda Sambrizzi que ¿Mazzinghi ha sostenido que en el supuesto de la inexistencia de justa causa con fundamento en la cual el esposo no titular del bien podía haberse opuesto al acto, resultaría incongruente que pudiera obtener su nulidad basada

únicamente en la falta del asentimiento requerido por la ley. Por lo cual, si la intervención del juez es posterior al acto y se produce ante el reclamo de nulidad por la omisión del asentimiento para su realización, el magistrado debe sopesar los motivos que el cónyuge pudo haber esgrimido para negar su asentimiento, debiendo rechazar la nulidad si los motivos no existen, o son baladíes; y señala que en dicho supuesto, la actitud del juez no debería ser distinta a la que hubiera tenido si su intervención hubiera sido anterior al acto practicado sin el asentimiento que requiere el artículo 1277 del código?. Acto seguido cita un fallo de la sala F de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, que recoge esta doctrina: "no es exacto que la falta del asentimiento previsto en el artículo 1277 del Código Civil traiga, de por sí aparejada la nulidad del acto, y que la misma deba ser declarada, porque ello no surge de la letra ni del espíritu de la norma. La circunstancia de que el tema importe un supuesto de nulidad relativa, que sólo pueda ser alegada por el cónyuge de cuyo asentimiento se prescindió, no modifica lo expuesto, desde que siempre cabría la posibilidad, ante la falta de justa causa, de que el juez supla la negativa, previa audiencia de las partes"(ED, 96-708, con nota cit. de Borda, Guillermo A., "Acción del tercero interesado para pedir la venia supletoria del art. 1277 del Código Civil" (Sambrizzi, Eduardo A., Régimen de bienes en el matrimonio, Ed. La Ley, T.I, pgs.- 495/496; Méndez Costa, María Josefa, Código Civil Comentado, Derecho de Familia Patrimonial, artículos 1217 a 1322, pg. 210/211, Ed. Rubinzal Culzoni). También participa del criterio de la nulidad relativa López Herrera, afirmando que es un caso de nulidad relativa pues no está comprometido el orden público sino que la situación es del sólo interés del cónyuge no consultado sobre el acto de disposición (López Herrera, Edgardo, Tratado de la prescripción,pg. 415, ap. 1.1 "La prescripción del acto nulo por falta de asentimiento conyugal). En cuanto a los asentimientos no prestados en el boleto, afirma Méndez Costa (ob. cit., pgs. 220-221), las soluciones jurisprudenciales no coinciden, aunque se ha resuelto que no es necesario que se preste en el boleto, pues no se dispone del bien y puede prestarse hasta el momento de la escrituración, y que el comprador tiene derecho a demandar al promitente vendedor a escriturar y que obtenga el asentimiento, pues se encuentra implícitamente obligado a hacerlo. Por su parte, sostiene Kiper, que -aunque lo recomendable es que ambos cónyuges suscriban el boleto si éste fue suscripto por uno solo de los cónyuges el acto es válido, pues el art. 1277 se refiere a la transmisión de derechos registrables, lo que sólo ocurre en el caso de boletos de compraventa-cuando se aplican las leyes 14.005 o 19.724. Sin perjuicio de lo cual, el compromiso lleva implícita la obligación del promitente de venta de realizar las diligencias y gestiones necesarias para que, en su momento, pueda efectuarse la transmisión del derecho real (Conf. Belluscio- Zannoni, en Código Civil y leyes complementarias...,A.C. Belluscio(dir.)-E.A. Zannoni(coord.), t.6, pg.182) (Kiper, Claudio, ob. cit., pg. 153 yss). En sentido concordante, esta Sala ha dicho que el asentimiento conyugal de la primera parte del art. 1277 Cód. Civil, en el caso de los bienes gananciales, es un requisito sustancial de la escritura, cuya ausencia acarrea la nulidad (o inoponibilidad del acto de disposición; nulidad relativa, pues está dispuesta en resguardo de los derechos del otro cónyuge y puede sanearse, sea por la conformidad ulterior o autorización judicial (causa n°58642, "Valtuille...", sent. 23/9/2014). En definitiva, en ningún caso se trata de una nulidad absoluta y es sólo el cónyuge no disponente el que está facultado para negar el asentimiento y aún así, debe hacerlo fundadamente; por lo que cualquiera sea la interpretación que se propiciara respecto de la falta de asentimiento a la firma del boleto, habiendo fallecido quien podía fundadamente oponerse, y no habiendo invocado el demandado motivo valedero alguno que su madre hubiese expresado en vida para ello, ni expresado el perjuicio que el boleto de compraventa pudo haber ocasionado a aquella, nunca podría decretarse la nulidad aquí peticionada. En conclusión no le asiste razón al apelante respecto de la existencia de una nulidad por falta del asentimiento conyugal (art. 1277 Cód. Civ.), y tampoco ha sido adecuadamente rebatido el argumento de que dicho recaudo debe estar presente al momento de la firma del boleto de compraventa. Finalmente y a mayor abundamiento, sería necesario decir que el asentimiento que requiere el art. 1277 CC es el que debe prestarse en vida del cónyuge no titular del dominio, de modo que fallecida aquélla, la sociedad conyugal queda disuelta de puro derecho y resultan de aplicación las normas atinentes a su liquidación y -en el caso y fallecido también el cónyuge titular-las del derecho sucesorio. El demandado -heredero de ambos- no tenía derecho a invocar la falta de asentimiento como requisito para resistir la escrituración, pues al promoverse esta demanda ya había fallecido primeramente la cónyuge no titular -Sra. Carmen Failla de Angeletti- y luego su padre y titular de los bienes, Edmundo Dante Angeletti; quedando subsistente en cabeza suya como sucesor universal, la obligación de escriturar que tenía este último y no el derecho a prestar o negar el asentimiento conyugal, que era exclusivo de la cónyuge durante la vigencia de la sociedad conyugal; pues es un instituto que apunta a la protección e integridad de los bienes gananciales para el futuro momento de su disolución, lo que en el sub caso ya había ocurrido con anterioridad a la demanda. IV). En cuanto al rechazo de la excepción de prescripción decenal opuesta con relación al boleto de compraventa, se trata de un problema de prueba de la entrega y efectiva posesión del bien -las dos fracciones de chacra- por parte del comprador. El apelante cuestiona la apreciación de la prueba que efectuara la sentencia, aunque -anticipo a decirlo- tampoco con éxito. En efecto, pretende que el no encontrarse hacienda ni sembrados al momento de realizar la inspección ocular de fs. 263/268, prueba que el Sr. S. nunca explotó dicho predio. Critica la valoración que efectúa el juzgador de las declaraciones testimoniales de fs. 300, 301 y 302 sin tener en cuenta la de los testigos de su parte. Sin embargo, es menester advertir

que las críticas respecto de aquellas declaraciones testimoniales no logran desvirtuar su fuerza probatoria; por el contrario las declaraciones de los testigos del demandado ni siquiera son mencionadas por el a quo porque efectivamente nada aportan, más allá de haber conocido al padre o a la familia del actor, pero sin conocer ni siquiera la ubicación de las chacras (conf. fs. 280, 281, 282). Por su parte el testigo Carlos María Barreto (fs. 279), quien manifiesta ser amigo del demandado A. pero cuyo testimonio además de lucir imparcial reviste importancia por su condición de funcionario Jefe de la oficina de SENASA local, aunque conoció a los padres del demandado desconoce que el padre haya tenido chacras o las haya explotado y por el contrario sí conoce que el Sr. S. es productor agropecuario y está en Olavarría desde hace unos 30 años, por haber sido oriundo de Laprida (repreguntas 1ª y 2ª), y lo identifica como propietario del Establecimiento la Querencia, sito en (Avda.) Del Valle prolongación Oeste-Del valle al fondo, en contra de la (ruta) 76; ubicación que coincidiría con el lugar de las chacras en cuestión; habiendo sido explicado -a mi criterio razonablemente al contestar los agravios- el error en que incurriera el testigo Dr. Jorge Ponce al describir las mejoras de la chacra lindante, también perteneciente a S., que sería la misma chacra con mejoras que describe el testigo Barreto en la respuesta a la repregunta Cuarta (fs.289 y vta). Es admisible aquel error pues si el actor explotaba todos los lotes conjuntamente pero sólo en uno había manga y población, el médico veterinario -salvo que concurra al medio del campo a realizar una cesárea de urgencia-, siempre trabaja con los animales en la manga y no en el resto del campo. En cuanto al tiempo de dieciocho años, suponiendo que el comprador nunca hubiese tenido la posesión y -como afirmó en la contestación de demanda- su padre siempre decía que S. le debía dinero, cabe preguntarse de qué podría deberle si este no tenía la posesión efectiva del bien. Tampoco su padre reclamó en el mismo tiempo la resolución por incumplimiento ni las explotó por su cuenta o las arrendó a terceros. No explica de qué forma se mantuvo en la posesión su padre si las chacras estuvieron 18 años sin ser trabajadas por nadie ni tampoco abonó los impuestos. La conclusión se impone: la declaración de los testigos de fs. 300/302 de que efectivamente fue S. quien trabajó dichas tierras durante todos esos años, interrumpiendo de tal forma la prescripción invocada, confirma inequívocamente la entrega de la posesión al adquirente por boleto de compraventa. Finalmente respecto al pago de los impuestos, se advierte que en el año 2005 -antes de fallecer el vendedor-, ya S. se presentó en una moratoria, lo que es conteste con la declaración testimonial del Escribano Juan Esteban Fal; y había efectuado el cambio de domicilio para que los recibos le llegaran al suyo. Como conclusión, las críticas efectuadas por el apelante acerca de la apreciación de la prueba efectuada por el juzgador, además de infundada acorde al análisis de las testimoniales que he realizado, no dejan de ser meras discrepancias subjetivas pero sin llegar a demostrar el vicio de absurdo en la valoración que de dicha prueba efectúa la sentencia (arts. 166 inc. 5º y 6º, 384, 456 CPCC). Por las consideraciones que anteceden es que considero que ninguno de ambos agravios analizados en los considerandos que anteceden, puede ser receptado. Así lo voto. A la misma cuestión, los Sres. Jueces Dres. Peralta Reyes y Galdós votaron en idéntico sentido, por los mismos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, la Señora Juez Dra. Longobardi dijo: Atento los fundamentos expuestos al tratar la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos e imponer las costas de alzada al apelante que ha resultado vencido (art. 68 C.P.C.C.). Así lo voto. A la misma cuestión, los Sres. Jueces Dres. Peralta Reyes y Galdós votaron en idéntico sentido, por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la presente SENTENCIA Azul, Mayo 23 de 2016.- 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 referenciadas, y lo dispuesto por los arts. 266, 267 y conchs. del C.P.C.C., SE RESUELVE: Confirmar la resolución apelada. Imponer las costas de alzada al demandado vencido (art. 68 C.P.C.C.). Diferir las regulaciones de honorarios para su oportunidad (art. 31 dec.-ley 8904/77). Regístrese. Notifíquese por Secretaría y devuélvase.

017219E