

Escrituración Boleto De Compraventa Pericial Caligrafica

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Boleto de compraventa. Pericial caligráfica Se

confirma el fallo que hizo lugar a la demanda de escrituración, al haberse corroborado -a través de la pericial caligráfica- la autenticidad de la firma de los demandados insertas en el boleto de compraventa. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de junio del año dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala ?A? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?S. P., R. C. y otro c/ Herederos Universales de N., Á. J. y otro s/ Escrituración?, respecto de la sentencia obrante a fs. 393/397 vta., el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES AJUSTADA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA? Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores: HUGO MOLteni - RICARDO LI ROSI - SEBASTIÁN PICASSO.- A LA CUESTION PROPUESTA EL DR. HUGO MOLteni, DIJO: 1°.- La sentencia de fs. 393/397 vta., admitió la demanda entablada por R. C. S. P. y condenó a Á. J. N. (su sucesión) a escriturar -a favor del primero de los nombrados- el inmueble ubicado en la calle Guevara 234/238, U.F. n° 4, de la Planta Baja, entre calles Concepción Arenal y Santos Dumont de esta ciudad (Matrícula FR 17-6107/4), dentro del plazo de cuarenta días de encontrarse firme la sentencia. Ello, bajo apercibimiento de suscribir la escritura el Sr. Juez de grado, en orden a lo dispuesto en el art. 512 del Código Procesal. Asimismo, se estableció que el actor deberá depositar en el Banco de la Nación Argentina, Sucursal Tribunales, a nombre de esas actuaciones y a la orden del Juzgado, la suma de Dos Mil Cuatrocientos Ochenta Dólares Estadounidenses -o su equivalente en moneda nacional- con más una tasa del 6% anual de interés, según lo acordado en el boleto de compraventa que sustenta la promoción de las presentes actuaciones.- Contra dicho pronunciamiento se alzan únicamente las quejas de la parte emplazada a fs. 420/424, las que fueron replicadas por el accionante a fs. 426/427 vta.- 2°.- El presente pleito se origina a raíz del ?boleto de compraventa con reserva de usufructo? celebrado el 21 de abril de 2006, entre el Sr. Á. N. (vendedor) y el Sr. R. C.S. P., cuyas firmas fueron certificadas notarialmente el día 8 de mayo de ese año (cfr. fs. 226/228, reservado en sobre mediano). En dicho instrumento se convino que el vendedor se comprometía a transferir al comprador la nuda propiedad del inmueble sito en la calle Guevara 234/238 (Matrícula FR 17-6107/4) y haría reserva del usufructo vitalicio del inmueble (cláusulas primera y tercera). Además, ambas partes reconocieron que el bien hallábase arrendado -en ese entonces- y el vendedor percibía la suma de \$ 500 mensualmente, en virtud de esa locación. La operación de compraventa fue estipulada en la suma de U\$S 30.000, de los cuales U\$S 3.000 y \$ 1.000 se abonaron al suscribir el boleto. El saldo de U\$S 27.000 habría de ser cancelado en 155 cuotas de U\$S 175, con las salvedades establecidas en la cláusula cuarta sobre el incremento de dicha cuota, para el caso del cese del arrendamiento por cualquier motivo.- El actor promovió la presente litis invocando lo acordado en la cláusula novena del boleto de compra venta: ?En caso de fallecimiento del VENDEDOR, en virtud de no tener éste descendientes ni familiares directos, queda convenido y así ambas partes lo aceptan y suscriben que automáticamente cesarán los pagos mensuales por parte del COMPRADOR, quedando la deuda como de plazo cumplido y totalmente saldada? (ver fs. 226 vta.).- El deceso del Sr. N. tuvo lugar el 23 de diciembre de 2009, según surge de los autos caratulados ?N., Á. J. s/ Sucesión ab-intestato?, expte. n° 16.721/10, que tramitó ante el mismo Juzgado del Fuero n° 46, el cual se tiene a la vista en este acto. Si bien dichas actuaciones fueron iniciadas por el aquí actor (R. C. S.P.), lo cierto es que -según providencia de fs. 119- la herencia se reputó vacante, designándose como curadora a la Procuración del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y desvinculándose de dicho proceso a su originario promotor, el Sr. San Pedro.- 3°.- La apoderada de la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su calidad de curadora de los bienes relictos, expresó que en el caso no quedó demostrado el pago del precio, pues en el boleto de compraventa que resulta la base de este juicio, las partes acordaron que el saldo del precio se abonaría en ciento cincuenta y cinco cuotas (155) de U\$S 175 cada una. Aduce que es dudoso que el actor no acompañara todos esos recibos que eran necesarios para suscribir la escritura. Relata que -dada la cercanía que tenía el demandante con el causante- era de suponer que guardaría tales recibos para demostrar fehacientemente los pagos que invoca haber realizado, al menos hasta el momento en que se produjo el deceso del causante, extremo que no cumplió en la especie. Insiste en que no se determinó la autenticidad de los recibos de fs. 175/179, que el recibo de fs. 148 no fue suscripto por el Sr. N. y que los comprobantes de fs. 150, 154, 155 y 156, son justamente los documentos con los cuales el actor debió haber demostrado el cumplimiento de la prestación a su cargo. Luego cita las previsiones contenidas en los arts. 510 y 1201 del Código Civil derogado, a fin de sustentar su agravio en la improcedencia del reclamo de su contraria: la imposibilidad de exigir el cumplimiento de la contraprestación, cuando el propio demandante no cumplió con la obligación asumida. El resto de los fundamentos que vierte la quejosa no son más que una réplica de los argumentos brindados al

momento de ejercer su derecho a meritar sobre la prueba producida y presentar su respectivo alegato (art. 482 del Código Procesal).-

4°.- Tal como fue aclarado en la sentencia que llega a revisión ante esta instancia (fs. 394, considerando I), si bien a partir del 1° de agosto de 2015 ha entrado en vigor el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, los hechos ventilados en el sub lite (y por consiguiente, la constitución de la supuesta relación contractual invocada en la demanda y las consecuencias que pretenden hacerse valer en el pleito) han acaecido durante la vigencia del Código Civil derogado. Por consiguiente -en atención a que no estamos ante cuestiones regidas por normas imperativas-, el caso debe juzgarse a la luz de la legislación anterior, que mantiene ultraactividad en este supuesto (art. 7, Código Civil y Comercial de la Nación; vid. Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 148; Roubier, Paul, Le droit transitoire, Dalloz, París, 2008, p. 390 y ss.).- 5°.- Efectuada esta aclaración, como podrá advertirse, las quejas que introduce la parte demandada (la Procuración del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires) no encuentran suficiente respaldo en las constancias de la causa.- En la especie se demostró que las firmas insertas en el boleto de compraventa con reserva de usufructo (fs. 226/228) pertenecen al puño y letra del Sr. Á. J. N. (cfr. fs. 292 y 381, apartado VIII. CONCLUSIONES). Además, conforme surge de la informativa obrante a fs. 318/320, la escribana S. adquirió la foja n° F 002482776 para certificar las firmas del instrumento. Por ende, la certificación de firmas del boleto de compraventa se encuentra debidamente respaldada con la documentación obrante en la causa y las demás medidas probatorias producidas.- El boleto de compraventa celebrado entre las partes, con reserva de usufructo vitalicio a favor del vendedor, sólo puede ser considerado como un compromiso de instrumentación a escritura pública. En ese sentido, recuérdese que algunos contratos requieren -para su constitución o validez- su formalización por escritura pública. Entre ellos, deben considerarse aquéllos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles en propiedad o usufructo (art. 1184 del Código Civil anterior). El art. 1185 establecía que "Los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes, o que fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública. Sin lugar a dudas, el boleto instrumentado por las partes en forma particular, importó el compromiso de efectivizar los derechos que pretendieron transmitirse a la modalidad exigida por la ley: la escritura pública. En rigor, la constitución del usufructo vitalicio a favor del Sr. N. ningún sentido tendría ya, en función del fallecimiento ocurrido. Sin embargo, la procedencia de la escrituración del inmueble objeto de esta litis, a favor del accionante y bajo la forma que la ley dispone, es lo que ha de analizarse ante esta Alzada, en función de las críticas vertidas por la parte emplazada.- A fin de arribar a la solución del caso, y frente al desconocimiento de la prueba documental, el Sr. Juez de grado analizó la causa y la pericia caligráfica de manera detallada y precisa.- En dicho informe se concluyó respecto a la autenticidad de las rúbricas insertas en los recibos de fs. 149, 151/153 y 157/174, aunque no en torno a los comprobantes de fs. 148 y 175/179 (fs. 381, apartado VIII).- La emplazada no formuló observación alguna luego de ser notificada de la pericial caligráfica (ver cédula de fs. 383). De modo que, cualquier cuestionamiento que se efectúe en este estadio procesal deviene improcedente por extemporáneo (conf., esta Sala, voto del Dr. Jorge Escuti Pizarro en libre n° 251.033 del 15/5/79, public. en L.L. 1979-C, pág. 223; mi voto en libre n° 263.391 del 16/5/2000; Falcón, E. M., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, anotado, concordado y comentado", t. III, pág. 408). Además, las interpretaciones formuladas por la parte demandada en su alegato de fs. 388/390, apartado IV, no pueden considerarse una impugnación oportuna al dictamen pericial, pues en caso de así interpretárselo, también se encontrarían presentadas fuera de término.- No puedo pasar por alto que, en su mayoría, los fundamentos expuestos por la quejosa son una clara reiteración de aquellos vertidos en la oportunidad procesal consagrada por el art. 482 del código de forma, tal como fue anticipado. Sin embargo, con la finalidad de resguardar su garantía de defensa en juicio y someter a estudio aquellos escasos argumentos que no integraron el alegato de la emplazada, se procederá al análisis de sus críticas.- A raíz de lo apuntado, considero acertada la pericia caligráfica presentada a fs. 372/381 vta.. Las conclusiones allí plasmadas condujeron al Sr. Juez de grado a establecer que el actor deberá depositar la suma de U\$S 2.480, con el objeto de obtener la escrituración del inmueble a su favor. El accionante no apeló la sentencia de grado y consintió su obligación de depositar dicha suma en estas actuaciones. Tal cifra tampoco fue cuestionada por la emplazada, por lo que este aspecto quedó firme para ambas partes en relación a su cuantía.- Estimo que resulta atinada la interpretación adoptada en el pronunciamiento en crisis. Si bien carecen de firmas los comprobantes individualizados bajo las fojas 150, 154, 155 y 156 (reservados en sobre de documentación), al tenerse por auténtica la rúbrica estampada en el recibo de fs. 174 (correspondiente al mes de agosto de 2008), tórnase de aplicación lo normado por el art. 746 del código civil derogado. En este sentido, cabe tener por cancelados los períodos anteriores hasta esa fecha. Tal normativa establecía que "Cuando el pago deba ser hecho en prestaciones parciales, y en períodos determinados, el pago hecho por el último período hace presumir el pago de los anteriores, salvo la prueba en contrario". Específicamente, esta disposición se refiere a las obligaciones cuyo objeto está dividido en prestaciones parciales o cuotas, por ej., una compra por mensualidades. Las cuotas deben ser de distinto

vencimiento, quedando excluidas de esa consagración las obligaciones periódicas, impuestos o tasas fiscales, pues cada uno de ellos importa una deuda distinta, de objeto compacto, no fraccionado. Aquella presunción es "juris tantum", pudiendo el acreedor desvirtuarla por cualquier medio de prueba que convenza acerca de estar impagas las cuotas anteriores (conf. Llambías, Jorge Joaquín "Tratado de Derecho Civil. Obligaciones." T° II-B, p. 334/335, n° 1624 y 1625, apartado a) y cita doctrinaria allí individualizada bajo la referencia n° 568).- Según surge de las pruebas aportadas a la causa, ningún elemento indica que pueda desvirtuarse la presunción legal antes citada. Menos aún, la parte emplazada ni siquiera invocó qué medidas probatorias podrían contrarrestar esa disposición legal, a efectos de tener por no cancelados los períodos anteriores al mes de agosto de 2008.- Además, como bien remarcó el Sr. Juez "a-quo", tampoco se alegó en momento alguno el pacto comisorio expreso, estipulado en la cláusula quinta del boleto de compraventa (art. 1204 del código civil derogado). Ello, a fin de perseguir la resolución contractual frente al alegado incumplimiento en el pago. De modo que, ante a tal omisión, la decisión adoptada resulta ajustada a derecho.- 6°.- Para culminar el tratamiento de la cuestión ante esta Alzada, la Procuración del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires pretende fundar su postura defensiva en lo normado por los arts. 510 y 1201 del anterior código civil, en el sentido que, por tratarse de obligaciones recíprocas y por hallarse el actor en estado de incumplimiento contractual, no resulta factible que demande a la contraria el cumplimiento de la contraprestación, desde que no ofreció cumplir con la obligación asumida, ni probó que su obligación fuese a plazo ("exceptio non adimpleti contractus" o "exceptio non rite adimpleti contractus").- Como podrá advertirse, dichos argumentos no fueron deducidos por la emplazada al responder el traslado de la demanda entablada y recién esa normativa defensiva fue introducida en la expresión de agravios de fs. 420/424 vta.. Si se procediera en este estadio de la causa al tratamiento de esa argumentación, se vulneraría el derecho de defensa en juicio de la parte contraria y se quebrantaría el principio de congruencia. En tal sentido, el art. 277 del Código Procesal determina que el tribunal no puede fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de grado, indicando como límite del poder de alzada el thema decidendum propuesto por las partes en los escritos de constitución del proceso, como también el principio de congruencia (conf. Colombo-Kiper, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado", t° III, LA LEY, p. 190).- Claramente, la incorporación de esa fundamentación defensiva resulta extemporánea, por lo cual no corresponde su análisis en esta instancia.- A mayor abundamiento, estimo que el instituto invocado -excepción de incumplimiento contractual- no resultaría de aplicación al presente caso, en orden a la jurisprudencia que sostiene que la promoción del juicio por cumplimiento de contrato (en este caso, la demanda por escrituración del inmueble) importa una manifestación tácita del actor de cumplir las obligaciones a su cargo y, en consecuencia, no corresponde rechazar su demanda (conf. Lavalle Cobo, Jorge E., comentario al art. 1201 en "Código Civil y leyes complementarias Comentado, Anotado y Concordado", dirigido por Belluscio, Augusto C. y coordinado por Zannoni, Eduardo A., T° 5, p. 954, n° 10 "in fine" y jurisprudencia citada bajo el n° 38). En tal sentido, aún cuando el accionante no hubiera ofrecido saldar la eventual suma de dinero que podría adeudar hasta que se produjo el fallecimiento del vendedor, el sólo hecho de haber entablado la presente demanda por escrituración importó un ofrecimiento implícito al cumplimiento de cualquier prestación pendiente. Adviértase que, además, él consintió la cifra fijada en el pronunciamiento en crisis, la que deberá integrar en esta causa a fin de obtener la escrituración del inmueble a su favor.- 7°.- En síntesis, las circunstancias aquí apuntadas me inclinan por el rechazo de los agravios deducidos por la Procuración del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y, en definitiva, la confirmación de la sentencia recurrida, con costas a la demandada perdedora (art. 68, primer párrafo, del Código Procesal).- Los Dres. Ricardo Li Rosi y Sebastián Picasso votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Hugo Molteni.- Con lo que terminó el acto.- Buenos Aires, junio de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se desestima el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.- Con costas a la vencida.- Difiérase la regulación de honorarios profesionales, hasta tanto se haga lo pertinente en la instancia de grado.- Notifíquese en los términos de las Acordadas 31/11, 38/13 y concordantes, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. en la forma de práctica y devuélvase.-

HUGO MOLTENI RICARDO LI ROSI SEBASTIÁN PICASSO

017769E