

Contratos Compraventa De Inmuebles Falta De Escrituración Traslativa De Dominio Legitimación Pasiva Del Gestor De Negocios

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Contratos. Compraventa de inmuebles. Falta de escrituración traslativa de dominio. Legitimación pasiva del gestor de negocios

En el marco de una causa por falta de escrituración traslativa de dominio, la Cámara ratifica la calidad de legitimado pasivo del gestor de negocios que suscribió el boleto de compraventa, puesto que este no acreditó debidamente la ratificación de su gestión por parte del propietario del inmueble.

En la ciudad de Dolores, a los quince días del mes de noviembre del año dos mil dieciséis, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 95.528, caratulada: "SOLIZ MURUCHI, DANIEL Y OTRO/A C/ CIGNETTI, JOSE ALEJANDRO S/ ESCRITURACION", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que las Señoras Juezas debían votar según el siguiente orden: Doctoras Silvana Regina Canale y María R. Dabadie. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1a. ¿Es justa la sentencia apelada? 2a. ¿Qué corresponde decidir? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE DIJO: I. Contra la sentencia de mérito dictada a fs. 163/170 y vta. deduce el demandado recurso de apelación a fs. 178; fundado -fs. 202/206- y no recibiendo réplica de las accionantes, con el llamado firme de fs. 208, se encuentran los autos en condición de resolver en esta Alzada (art. 263 CPCC). II. Las accionantes adquirieron mediante boleto de compraventa agregado a fs. 8, compra realizada en comisión por Fermín Morales Serrano en nombre de aquellas, un inmueble ubicado en la localidad de Ostende, Partido de Pinamar, cuyos datos constan en el mismo, al demandado, José Alejandro Cignetti, quien conforme dicho instrumento reviste el carácter de ?vendedor?; asimismo surge de la cláusula cuarta que la posesión del bien se entrega en ese acto, estipulándose que la escritura traslativa de dominio se realizaría en base a títulos perfectos, por ante el escribano a designar (cl. 5ª).

Habiendo cumplido con su obligación de pagar el precio estipulado y recibida la posesión del bien como fuera expuesto, las compradoras reclaman aquí la escrituración a quien contrató con ellas y asumiera el rol de vendedor. Este por su parte opone la falta de legitimación pasiva alegando que no resulta ser el propietario y por ende no está obligado a suscribir la escritura, cuestión que a su decir le resulta de imposible cumplimiento. Citado oportunamente como tercero el titular dominial, tal citación se tuvo por desistida a fs. 99, decisión ratificada a fs. 108/109. La sentencia rechaza la defensa opuesta y condena al demandado a que finalice su gestión procurando que Ostende SRL. -titular dominial- escriba el inmueble a favor de los accionantes dentro del plazo de sesenta días de notificada la sentencia, bajo apercibimiento que para el caso de incumplimiento y/o imposibilidad de realizar la misma, lo condena a indemnizar los daños y perjuicios ocasionados. Tal decisorio merece la crítica del demandado, que en sus agravios resalta que no resulta ser el legitimado pasivo, quejándose de la excepción desestimada. Luego lo hace respecto a que la sentenciante no tuvo por ratificada su gestión, manifestando que el único obligado a realizar el trámite escriturario es el titular registral, encontrándose debidamente acreditado en autos que su gestión resultó tácitamente ratificada. Por último, lo hace en cuanto se lo condena subsidiariamente a resarcir los daños y perjuicios para el supuesto de no poderse concretar la escrituración. III. Analizadas las cuestiones traídas a consideración de esta Alzada, he de señalar que analizaré las quejas en forma conjunta por cuanto los fundamentos expuestos por la recurrente se encuentran estrechamente relacionados. Asimismo, resulta justo el rechazo de la excepción interpuesta; esta Alzada se ha expedido sobre una cuestión similar en la causa n° 90.625 (Sent. del 18-10-2011) en la cual expuse los argumentos que hicieran sentencia y que he de reiterar en los presentes en lo que resulte pertinente. En camino de dar respuesta a las quejas interpuestas, considero que corresponde analizar el negocio jurídico realizado entre las partes. Así, si leemos el boleto de compraventa que las partes de autos suscribieron oportunamente (fs. 8), sin duda alguna advertimos que el aquí demandado reviste el carácter de vendedor y en ningún momento dice que lo hace en nombre y representación del titular registral. Queda claro entonces que los actores -comisionista mediante- contrataron con el vendedor quien se comprometió a transferir la propiedad del bien de autos. A ello debe agregarse que percibió el precio acordado -v. cl. 2ª.-, obligándose expresamente a otorgar la escritura traslativa de dominio -cl. 5ª.-, por lo que mal puede desconocer tal obligación, es decir que se encuentra obligado a cumplir con la prestación a su cargo, con los efectos que acarrea su incumplimiento (arts. 511, 512, 1323, 1409, 1412, 1423, y concs. del Código Civil). Siendo el contrato de compraventa de carácter consensual, queda perfeccionado con el simple consentimiento de las partes, produciendo sus efectos desde el momento mismo de la celebración del negocio. En nuestro sistema jurídico el contrato de compraventa no constituye ni transmite derechos reales, pero puede servir como "título" para ello, facultando a la parte compradora a exigir la escrituración. El texto del art. 1197 del Código Civil es terminante cuando establece que las partes están

ligadas por su consentimiento tan rigurosamente como lo estarían por la voluntad del legislador. En consecuencia, los contratantes deben atenerse a lo contratado y cumplirlo, o indemnizar al acreedor por la inejecución de lo debido. Y en el caso concreto del contrato de compraventa, la obligación del vendedor es de dar para transmitir el dominio, recibiendo como contraprestación un precio, que en autos ya fue pagado (doct. arts. 1197 y 1323 citados; Risolía M.A., "Soberanía y crisis del contrato en nuestra legislación civil", Buenos Aires, 1958; Llambías, Jorge J.-Alterini, Atilio A., "Código Civil Anotado. Doctrina-Jurisprudencia", tomo III-A, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1982). En efecto, más allá del carácter de gestor denunciada, no puede desconocerse la manifestación de voluntad que el instrumento referido contiene, en el cual claramente consta que "... En (el) Vendedor en su carácter de propietario vende al Comprador...? (el resaltado me pertenece) sin perjuicio de que el bien prometido como propio fuera ajeno; debe entenderse pues, que el vendedor se ha comprometido a otorgar el dominio, y así lo interpretaron los compradores al reclamarle la escrituración, conforme al principio de que los contratos deben interpretarse y cumplirse de buena fe y obligan a todas las consecuencias virtualmente comprendidas en ellos (doct. art. 1198 del Código Civil). Ello en virtud de que la demanda de escrituración debe dirigirse contra quien o quienes se hayan obligado en el boleto a otorgarla. Por ello, y si bien en la mayoría de los casos el vendedor demandado resulta ser el propietario, en los casos en que esto no suceda, de todos modos será el legitimado pasivo, por haber sido quien se obligó por contrato (arts. 1137, 1185, 1197 y concs. del CC), es por ello que la sentencia, contendrá el apercibimiento de daños y perjuicios para el caso de no poder concretarse (Conf. Kiper Claudio "Juicio de escrituración-Conflictos derivados del boleto de compraventa" Ed. Hammurabi, pag. 297 y ss). Es que todo vendedor por boleto de compraventa, sabe al firmarlo que, en su momento deberá otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio, dado que es una de las obligaciones derivadas del contrato (conf. Gregorini Clusellas, Eduardo "Promesas de Venta y de Compra. Boleto de compra venta" en Bueres Highton "Código Civil-Análisis doctrinario y jurisprudencial" T° 3 C, pág. 669). En consecuencia, quien se obligó por el boleto de compraventa adjuntado en autos y que no fuera objeto de desconocimiento, fue el demandado. Asimismo, y en razón de lo dicho, no existiendo controversia en la calidad de gestor que actuó, debe señalarse además que el art. 2305 del Código Civil previene que en los contratos que el gestor de negocios ajenos celebra con terceros, queda personalmente obligado aunque los hiciese a nombre del dueño del negocio, mientras éste no ratificase la gestión. En tanto no tenga lugar este hecho, los terceros sólo cuentan con derechos contra el gestor quien queda personalmente obligado, sea que hubiere contratado a nombre de aquél o a nombre propio. En síntesis, ausente la ratificación, los contratos celebrados por el gestor sólo producen efectos entre él y el tercero. Sobre tal norma ha señalado el Superior Tribunal Prov. que en su primera parte prescribe que el gestor de negocios ajenos queda personalmente obligado por los contratos que con motivo de la gestión, hizo con terceros, aunque los hiciese a nombre del dueño del negocio, si éste no hubiese ratificado la gestión, señalando Salvat (ed. con las adiciones de Acuña Anzorena; "Derecho Civil Argentino - Fuente de la Obligaciones", t. III, pág. 619, n° 2621) que mientras no medie ratificación del dueño del negocio, el gestor -sea que hubiere contratado a nombre de éste o a nombre propio- queda personalmente obligado, aunque pueda exigir del dueño la restitución de los gastos o la liberación de las obligaciones asumidas. En su segundo apartado agrega que los terceros, mientras el dueño del negocio no ratifica la gestión sólo tendrán derecho contra el gestor, y sólo podrán demandar al dueño del negocio por las acciones que contra éste correspondían al gestor. Precisa Salvat (ops. t. y pág. cites.) que ausente la ratificación, los contratos celebrados por el gestor sólo producen efecto entre él y los terceros, y éstos sólo tienen acción contra el gestor, aunque por aplicación de los principios generales posean la acción subrogatoria (art. 1196, C. Civ.) contra el dueño, limitada a las acciones que el gestor tuviere contra éste. Iguales conclusiones se encuentran en Llambías ("Tratado de Derecho Civil - Contratos", t. II, pág. 592, n° 1821) y Kemelmajer de Carlucci ("La gestión de negocios en la jurisprudencia argentina", en Revista de Derecho Privado y Comunitario, vol. 6, "Representación", pág. 175 y sigtes.). Como queda expuesto, el punto de inflexión de la cuestión aquí ventilada pasa por la existencia o no de ratificación de la gestión por parte del dueño del negocio, hecho que de autos no resulta (SCBA LP Ac 61449, Sent. del 14/07/1998). Efectivamente, la ratificación puede ser expresa o tácita (en este caso consiste en actos concluyentes) y puede ser acreditada por todo tipo de pruebas, incluso la de presunciones. La ratificación de la gestión del negocio ajeno, expresa o tácita, por la cual aquel en cuyo beneficio el gestor concertó un negocio jurídico queda obligado personalmente desde el día en que la gestión principió y respecto de las obligaciones que ese acto jurídico pone a su cargo (arts. 1935, 1946, 2304 CC), dada su particularidad, no está sujeta a un determinado medio de prueba y, por ende, puede ser acreditada por presunciones, desde que la ley no las prohíbe para el caso (Ricardo Luis Lorenzetti (dir.), Código Civil Comentado. Doctrina - Jurisprudencia - Bibliografía, Contratos, Parte especial, Tomo III, págs. 590 y sgts., ed. Rubinzal-Culzoni, Santa fe, 2006). Y en autos ninguna actividad realizó el demandado a fin de acreditar tal circunstancia, resultando insuficiente la mera alegación de que las accionantes han ocupado el inmueble sin oposición de la titular registral. En conclusión, no ha cumplido con la carga que sobre el pesaba, cual era, acreditar en debida forma la ratificación de su gestión en la forma que señala (arg. arts. 375, 384 y concs. del CPCC). Sin perjuicio de lo dicho, cabe agregar que tampoco puede desconocerse la postura asumida por el demandado, desde

que al contestar la demanda reconoce por un lado haber suscripto el boleto y por otro se excepciona y cita como tercero a la titular dominial, quien a su entender resulta ser la obligada a realizar la escrituración del inmueble, pero luego no activa tal citación, contradiciendo su propio accionar, lo que indudablemente resulta inadmisibile. En definitiva, nada impide prometer en venta cosas ajenas, dado que el negocio no apunta a la transmisión actual del dominio. Solo se exige a quien así procede, que garantice el éxito de la promesa, empleando los medios necesarios para que la prestación se realice. Puede, entonces, ser condenado a realizar el acto prometido, bajo el apercibimiento legalmente establecido (arts. 1161, 1177 y conchs. del Código Civil y 510, 511 del CPCC; Mosset Iturraspe, "Responsabilidad por daños", t. II-A, "Parte especial", ps. 41 y 42, citado por Kiper, Claudio, "Juicio de escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa", 2° edición, Edit. Hammurabi, Buenos Aires, 2004, pág. 309). En razón de lo hasta dicho, considerando que los argumentos que sustentan la decisión apelada resultan ajustados a derecho, resultando insuficientes los agravios para modificarlos, corresponde rechazar el recurso traído, con la consecuyente confirmatoria de la sentencia apelada. IV. Costas. Las costas de esta instancia se imponen en el orden causado atento la falta de contradictor (art. 68, CPCC). **VOTO POR LA AFIRMATIVA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE DIJO:** Por los argumentos dados, dejo propuesto al Acuerdo rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar en cuanto ha sido materia de agravios la sentencia cuestionada. Las costas de esta instancia se imponen en el orden causado atento la falta de contradictor (arts. 68, 375, 384 CPCC.; 511, 512, 1197, 1198, 1323, 1409, 1412, 1423, 2304, 2305 y conchs. del Código Civil). **ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA**

Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, este Tribunal rechaza el recurso interpuesto por el demandado y confirma la sentencia apelada en cuanto fue materia de agravios (arts. 242, 254, 266, 267, 375, 384 CPCC; 511, 512, 1197, 1198, 1323, 1409, 1412, 1423, 2304, 2305 y conchs. del Código Civil; art. 15 Ac. 2514/92). Las costas de esta instancias se imponen en el orden causado atento la falta de contradictor (art. 68 CPCC). Los honorarios profesionales se regularán cuando lo hayan sido los de la primera instancia (arts. 31, 51, Dec. Ley 8904/77). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase. 027046E