

Demanda De Escrituración Porción Indivisa De Inmueble

JURISPRUDENCIA

Demanda de escrituración. Porción indivisa de inmueble

Se

confirma la sentencia que admitió la demanda de escrituración promovida, respecto de la parte indivisa del inmueble objeto de la venta.

En la ciudad de Goya, Provincia de Corrientes, a los ocho días del mes de AGOSTO del año dos mil diecisiete, estando reunidos en la Sala de Acuerdos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Goya, la Sra. Presidenta, Dra. LIANA C. AGUIRRE y los Sres. Vocales Dres. JORGE MUNIAGURRIA y GERTRUDIS L. MARQUEZ, asistidos por la Secretaria autorizante Dra. Mercedes Palma de Balestra, tomaron en consideración la causa caratulada ?YACUZZI JOSE LUIS C/ROSA LOPEZ S/CUMPLIMIENTO SE CONTRATO? EXPTE. N° GXP 22580/14 venida en apelación. Practicado el sorteo de ley, resultó el siguiente: DRA. GERTRUDIS MARQUEZ - DRA. LIANA C. AGUIRRE - RELACION DE LA CAUSA: La Dra. MARQUEZ dijo: Como la practicada por el a quo se ajusta a las constancias de autos a ella me remito para evitar repeticiones. La Dra. AGUIRRE manifiesta conformidad con la presente relación. Seguidamente la Cámara plantea las siguientes CUESTIONES PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: Caso contrario, ¿debe ser confirmada, revocada o modificada? A LA PRIMERA CUESTION LA DRA. MARQUEZ DIJO: Que no se observan en la sentencia vicios de procedimiento ni defectos de forma que obliguen al Tribunal a un pronunciamiento de oficio por lo que no corresponde considerar la cuestión. Así Votó. A LA PRIMERA CUESTION LA DRA. AGUIRRE DIJO: Que se adhiere al voto del colega preopinante. Así Voto. A LA SEGUNDA CUESTION LA DRA. MARQUEZ DIJO: I) Vienen estos autos a conocimiento del Tribunal a efectos del tratamiento del Recurso de Apelación que a fs. 139/140 interpone el Dr. Leandro M. Brayer, por el actor, contra la Sentencia N° 393, de fecha 12/12/2016 obrante a fs. 131/135 y vta. Ordenada su sustanciación (fs. 141), y vencido el termino sin contestar, se concede la apelación, libremente y con efecto suspensivo, remitiéndose las actuaciones, por Providencia N° 4089 (fs. 146). Recibidas, se integra tribunal y se llama autos para sentencia por Providencias N° 254 (fs. 148). El decisorio, admite la demanda de Cumplimiento de Contrato - Escrituración - promovida por José Luis Yacuzzi contra Rosa López y/o herederos de la misma, respecto de la parte indivisa del inmueble objeto de la venta y los condenan a que otorguen y firmen la Escritura traslativa de dominio por ante la Escribana designada en los términos y con el apercibimiento dispuesto en el art. 512 del CPCC, a favor del actor, de la porción indivisa que tiene y le correspondía a la demandada (un 1/8 partes) sobre un lote de terreno, con todo lo en él clavado, plantado, adherido, edificado y demás elevado al suelo, ubicado en la Mz. N° ... del Plano del Municipio de Goya, Prov. de Corrientes, constante de una superficie de 4 mts. de frente, sobre calle Brasil, por 27 mts. de fondo, o lo que en más o en menos resulte de la Mensura a practicarse, dentro de un lote de mayor extensión constante de una superficie de 13,20 mts. de frente sobre clase Brasil, con igual contrafrente, por 27,35 mts. de fondo e igual contrafondo, con una sup. Total de 361,02 mts.2. Impone las costas a la demandada perdidosa. II) Los antecedentes. JOSÉ LUIS YACUZZI, promueve demanda de CUMPLIMIENTO DE CONTRATO contra ROSA LOPEZ, solicitando: A) La escrituración del inmueble adquirido por el actor a la demandada mediante Boleto de Compraventa del 10/10/2013, con la superficie y extensión luego descripta. B) La entrega de la posesión de dicho inmueble libre de ocupantes. Relata que, en la fecha señalada celebró un boleto de compraventa por la que adquirió la porción indivisa que tiene y le corresponde con la demandada sobre un lote de terreno, con todo lo en él clavado, plantado, adherido, edificado y demás elevado al suelo, ubicado en la Mz. N° ... del Plano del Municipio de la ciudad de Goya, constante de una superficie de 4 mts. de frente sobre calle Brasil, por 27 mts. de fondo, o lo que en más o en menos resulte de la Mensura a practicarse; dentro de un lote de mayor extensión constante de una sup. de 13,20 mts. de frente sobre la calle Brasil, con igual contrafrente, por 27,35 mts. de fondo e igual contrafondo con una sup. total de 360 mts.2. Que abonó la totalidad del precio, el que se convino en la suma de \$28.000,00; en el que se tuvo en cuenta que la venta era de una porción indivisa y la necesidad de realizar un juicio sucesorio posterior. Además, afirma, la Sra. López, se obligó a suscribir toda la documentación pública o privada que fuera menester para obtener la adjudicación del lote vendido a favor del comprador. Es así - continúa - que cuando abonó la totalidad del precio, se comunicó varias veces con López para que se presente en el escritorio de la Esc. Decotto a suscribir la escritura, haciéndolo el 08/01/14 y negándose a tal acto aduciendo que la operación no incluía los derechos hereditarios que le correspondían por la muerte de Juan Antonio López y pretendiendo percibir una diferencia por ellos. Esta negativa injustificada lo llevó a realizar gestiones y reclamos tendientes a obtener su cumplimiento, incluso la intimó por CD, sin obtener resultado favorable. Aclara el accionante que no se encuentra en posesión del inmueble y que el mismo no se halla libre de ocupantes. Aclara que no persigue la escrituración, atento la diferencia existente con respecto al objeto del contrato de compraventa inmobiliaria celebrado entre las partes lo que determina la dilucidación de cuestiones que necesitan un mayor debate y pruebas; además la accionada se comprometió a

transmitir el dominio libre de todo ocupante. Deberá el Juez - dice- al momento de sentenciar tener en cuenta: a) Las circunstancias que rodearon la celebración del contrato y al respecto hace especial hincapié en que la hermana de la demandada celebró el mismo convenio, el mismo día, lugar y hora y por igual precio transmitiendo luego por Esc. Pbca. N° 12 tanto su porción indivisa como todos los derechos y acciones hereditarias que le corresponden o pudieren corresponder en el juicio sucesorio de su extinto padre, Juan Antonio López; de lo que se infiere que el contrato celebrado entre las partes tiene el mismo objeto que el celebrado con Victoria Delia López. b) La buena fe que tuvo al celebrar el contrato, sin tener en cuenta el carácter o titularidad del derecho que ostentaba Rosa López respecto del inmueble objeto de la transacción y que, luego la enajenante, con mala fe, pretende percibir un precio mayor por los derechos hereditarios que - reitera- no se encontraban incluidos. La Sra. Rosa López fue declarada rebelde (fs. 65) y posteriormente falleció (ver Partida de Defunción, fs. 122). Citados sus herederos por cédula, no se presentaron al proceso.

El Juez, luego de circunscribir la cuestión a la obligación de Rosa López de escriturar la alícuota de la que es titular con otros co-propietarios, admite la demanda y así lo ordena respecto del 1/8 informado por el Registro de la Propiedad Inmueble. III) Los agravios. Los agravios se pueden resumir en la omisión del Juez respecto de la pretensión, objeto fundamental del proceso, esto es que el Boleto de Compraventa celebrado con Rosa López incluía la cesión y transferencia de los derechos hereditarios que le correspondían y/o pudieren corresponder en el Juicio Sucesorio de su extinto padre, Juan Antonio López. Ello - afirma- surge de la declaración de la Escribana interviniente en el negocio como de las dimensiones del inmueble que vende Rosa López. IV) Viene firme a esta instancia que Rosa López y/o sus herederos deben escriturar la parte indivisa propiedad de la primera a favor de José Luis Yacuzzi. La cuestión sometida a debate es, si también lo deben hacer respecto de los derechos hereditarios que le correspondían y/o pudieran corresponder en el juicio sucesorio de su padre Juan Antonio López, respecto del mismo inmueble. Así, como primer interrogante: ¿Conformaban esos derechos hereditarios el objeto del Contrato celebrado por las partes? Veamos. Rosa López vende?... la porción indivisa que tiene y corresponde sobre un lote de terreno ... (el que describe e individualiza) ... constante de una superficie de Cuatro Metros (4 mts.) de frente ... por Veintisiete Metros (27 mts.) de fondo, o lo que en más o en menos resulte de la Mensura a practicarse; dentro de un lote de mayor extensión ...? (Cláusula PRIMERA). Luego del informe del RPI (fs. 116/119) surge que Rosa López es titular de 1/8 parte del fundo en cuestión. Sin lugar a dudas, emerge la negativa como respuesta: el Boleto de Compraventa celebrado tiene por objeto esa porción indivisa, propiedad de la vendedora actual, no potencial como serían los derechos hereditarios. Nada dice el Instrumento de fs. 29, de los derechos sucesorios que le correspondían o pudieran corresponder a la vendedora. Conclusión que me lleva al siguiente interrogante: ¿Demostró el actor por otros medios que esa convención existió? Es que si bien no podemos prescindir de uno de los rasgos típicos del contrato de compraventa, me refiero a su carácter consensual, esto es que queda perfeccionado por el acuerdo de las partes, corresponde sí la prueba de dicho acuerdo de venta; siendo necesario "principio de prueba por escrito", el que no es más que?...un indicio que surge accidentalmente de cualquier escrito del adversario al cual le falta la intrínseca eficacia probatoria de la plena prueba, pero sin embargo contribuye a hacer verosímil y por vía de inducción el contrato cuya existencia pretende demostrar". (Salas y Trigo Represas, Código Civil Anotado-TII - pág. 33, citado en "SANDOVAL EFRAIN PEDRO C/MUNICIPALIDAD DE GOYA S/ORDIANRIO" Expte. N° 9252/89, reg. al T°33, F°66, N°25, año 1989 (S). En concordancia con el art. 1029 CCC. La declaración testimonial de la Escribana que participó de la instrumentación del Boleto no puede suplir lo que, pudiendo hacerlo, no plasmó en el contrato, nada consignó respecto de los supuestos derechos hereditarios o sucesorios cuya titularidad estaría en cabeza de la vendedora: no identificó al presunto causante ni apuntó la vocación hereditaria de Rosa López. Tampoco, frente a los claros términos del contrato, resulta suficiente que las dimensiones allí consignadas (4 mts. por 27 mts.) pudieran incluir esos derechos hereditarios, atento a que es la mensura a practicar la que determinará la extensión y ubicación de la alícuota vendida (1/8). No obra elemento alguno que haga verosímil la existencia de un acuerdo respecto de un objeto distinto al consignado en el Boleto de Compraventa. Es más. Ni siquiera se hizo entrega de la posesión conforme la manifestación del propio actor al demandar. En definitiva, el alcance pretendido por José Luis Yacuzzi respecto del Boleto de Compraventa celebrado con Rosa López el 10/10/2013 es improcedente por no integrar el objeto del mismo los derechos hereditarios o sucesorios que pretende sean escriturados a su favor. V) Por las razones expuestas, no se hará lugar al Recurso de Apelación deducido, confirmándose la Sentencia N°393, en todo lo que fuera materia del mismo; con costas en el orden causado por no mediar oposición. Así Votó. A LA SEGUNDA CUESTION LA DRA. AGUIRRE DIJO: Que no obstante adherirme al voto del colega preopinante, considero necesario detenerme en el análisis de los ítems que siguen y que integran el asunto llamado a revisar. En primer lugar y a efectos de circunscribir el marco normativo en el que habré de fundar mi voto, recordaré que se trata el presente de un asunto excluido del sistema legal del nuevo Código Civil y Comercial, en tanto, conforme su art. 7 y el art. 3 del Código derogado: ?Eficacia temporal. ... Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?. Y una ley es supletoria (o dispositiva) siempre respecto de la voluntad de las

partes, es decir, actúa ocupando el vacío dejado por los particulares. Dicho de otro modo: ¿en defecto de voluntad declarada, el ordenamiento jurídico prescribe la disciplina que, en punto a los elementos naturales, habrán de regular la hipótesis omitida. Responde a una presunción consistente en que el silencio de los contratantes implica una remisión tácita a lo referido por la norma legal..., el contenido de las normas supletorias se halla consustanciado con las prácticas habituales seguidas en los negocios, al punto que puede conjeturarse que de no haber los contratantes guardado silencio, éstas habrán sido las reglas queridas. Además, el ordenamiento legal presume que el contenido de la regla dispositiva es el que disciplina con mayor dosis de equidad el principio de la máxima reciprocidad de intereses. Desde el momento en que las partes en principio son libres de anteponerle un precepto privado que lo contradiga, lo cierto es que la regla de voluntad se halla sometida a su vez a limitaciones en cuanto a la observancia de la equidad, la buena fe, la funcionalidad y la economía misma del negocio?. Cfr.: STIGLITZ, Contratos civiles y comerciales. Parte General. Cit., t. I, ps. 363 y ss., N° 328, citado por Aída Kemelmajer de Carlucci, La aplicación del Código civil y comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, ps. 39 y ss. Luego, es de toda evidencia que las disposiciones normativas vinculadas a los medios probatorios habilitados para demostrar los alcances de un contrato, son de carácter supletorio. De allí que, tratándose este asunto de un contrato de compraventa de una porción indivisa de un inmueble, celebrado en el año 2013 (fs. 29), cumplido -al menos por el actor/comprador- también en ese año (véase pagos efectuados en efectivo y mediante cheques), del que se imputara incumplimiento a la accionada en enero de 2014 (ver CD de fs. 28), rechazado por ella también en esa fecha (CD de fs. 31), no cabe sino concluir que para evaluar la pretensión de cumplimiento contractual y decidir a su respecto, correspondía la aplicación de la norma de fondo vigente en ese tiempo: el Código de Vélez. Y aún cuando este tópico no fue objeto de agravio, nada obsta a que a efectos de ponderar la necesidad de prueba inherente al caso y analizar la rendida en autos, refiera y aplique aquél. Sentado ello, y como bien lo indicara la Dra. Márquez, el meollo de la cuestión quedó fijado en autos, en la existencia (o no) de prueba idónea que permita tener por acreditada la inclusión en el Boleto de compraventa celebrado por José Luis Yacuzzi y Rosa López (fs. 29), de los derechos hereditarios correspondientes a la accionada-vendedora, respecto de la parte indivisa de propiedad de su padre Juan Antonio López, y que según Informe del Registro de la Propiedad Inmueble sería de un medio (1/2) del total (ver fs. 116/119). No está controvertido el hecho de que dicho alcance NO surge del Contrato firmado por las partes, pues nada dice el mismo sobre el tópico. La interpretación asignada por el quejoso, a algunos términos utilizados en la redacción (ejm: ¿adjudicación?, en la Cláusula CUARTA); o la extensión de la superficie vendida no modifican la omisión detectada, máxime cuando - como tampoco se controvertió-, el instrumento fue elaborado por una Notaria. Antes de seguir, habré de memorar que la temática que nos convoca: La prueba en los contratos, fue abordada en un importante antecedente de la Corte provincial, de aristas similares al presente por lo que deviene oportuno citarlo. Me refiero a los autos: ¿CONSTRUCTORA DEL NORDESTE ARGENTINO S.A. C/ TERESITA MARIA PACCE DE OSTOLAZA S/ ESCRITURACION E INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS (SUMARIO)?, Expediente N° 26636/06, tramitado ante el Juzgado Civil y Comercial N° 1, entonces a mi cargo, y que culminara con el dictado de la Sentencia N° 200 del 24/11/2006. Allí se dijo (Voto mayoritario), que ¿los contratos se prueban (art. 1190) por los medios enumerados en el Código Civil y los modos establecidos en los procedimientos provinciales, como lo dice Mosset Iturraspe (Bueres-Highton- ¿Código Civil.....?, t. 3C, Hammurabi, Pág. 2), ¿Probar es demostrar en juicio, sea la existencia del negocio, sea las obligaciones nacidas de él o el contenido de las prestaciones', y ¿La carga probatoria pesa sobre quien afirma ser titular de un derecho'?. ¿Dentro de dichos medios se halla el instrumento privado, firmado o no firmado; el art. 1193 establecía como formalidad obligatoria en los contratos? de valor superior a los \$10.000 (como el de autos) la escrita, que en la causa no existió -insisto- respecto de los derechos hereditarios supuestamente vendidos. Tampoco podría interpretarse que el mismo Boleto hubo de operar respecto de este último tópico, como ¿principio de prueba por escrito?, pues conforme lo indica el art. 1192 CC., debió tratarse de ¿cualquier documento? emanado del adversario, que haga verosímil el hecho litigioso; es ¿todo documento, emanado de parte o tercero interesado, que traduzca una conexión inequívoca, directa y necesaria, entre lo que allí se expresa y el contrato que se quiere demostrar?. Como bien lo explicara el Ministro Rubín, citando jurisprudencia de la Cámara Civ. y Com. de Santa Fe, sala I, 7/9/98 (La Ley Litoral 1999- 230), a tal fin debe concurrir una ¿manifestación concreta de voluntad exteriorizada en forma hábil y que traiga aparejada la presunción de la existencia de la relación jurídica que se discute? y no existiendo el instrumento contractual específico, debe ser examinado con criterio ¿riguroso, severo y restrictivo?, pues la eficacia probatoria de ese principio ¿no puede extenderse a aspectos no acreditados mediante los mismos, cuales son la eventual existencia de una condición no pactada? (LLLit. 1999-962, 1165). Insisto, los alcances asignados por Yacuzzi, sea a palabras aisladas insertas en el texto del Boleto: ¿adjudicadas?, o a la extensión de la superficie vendida: 4 m x 27 m, que equivaldría a una porción mayor a la representada por el un octavo (1/8) de propiedad de López, no conforman, de ningún modo, la figura del art. 1192. Respecto a la dimensión descripta (4 x 27,35 excedería con creces el 1/8 = 1,65 x 27,35), que según Yacuzzi sólo sería posible entender de incluirse la parte hereditaria, señalaré que tampoco equivaldría al pretendido 2/8 que es igual a 3,3 x

27,35. En cuanto a los testigos, en principio, no resultan idóneos ni suficientes salvo que concurran las excepciones del art. 1191 CC: a) un principio de prueba por escrito. b) un principio de ejecución. c) una hipótesis de imposibilidad. Descartadas todas -siempre en relación a los derechos potenciales sobre la herencia paterna- sólo queda por meritar la condición de rebelde de Rosa López primero (fs. 65), y de remisos de sus herederos, después (fs. 126/128), como así también de la calidad de confesa invocada por el actor y que no fuera resuelta por el a quo. Sabemos que: ?Una vez declarada la rebeldía, siempre que lo haya sido por incomparecencia a la citación para contestar la demanda y no por abandono del juicio después de contestada, los hechos expuestos en el escrito de inicio tienen el beneficio legal de presunción de verdad, por disposición expresa de la ley y no por delegación de ella al arbitrio del juez. Esta presunción sólo habrá de funcionar en caso de duda, es decir, que todo lo expuesto en la demanda se presume en principio cierto, salvo las circunstancias de su inverosimilitud, contradicción o falsedad? (C.N.Fed.Civ.Com., Sala III, 30/11/93, L.L. 1.994-B-446, y DJ, 1994-1-1.054). También, que la situación de confesa siempre lo es a tenor de la demanda en caso de no existir prueba en contrario, conforme arts. 404 y 414 CPCC. Mas, en el caso, ello sólo no alcanza pues fue el propio actor quien trajo la CD de fs. 31, a través de la cual la accionada hubo de rechazar expresamente haber integrado el objeto de la venta plasmada en el Boleto, los derechos hereditarios correspondientes a la Sucesión de su padre. Y aún cuando dicho instrumento no pueda, claro está, asimilarse a una contestación de demanda, la ausencia de todo otro elemento probatorio que no sean los testimonios de la Escribana inteviniente (fs. 80), de la hermana de la demandada (fs.83) y los indicios -sólo indicios- derivados del perfeccionamiento de la compraventa idéntica en su origen respecto de su hermana (también heredera) Victoria Delia López, a través de la Escritura Pública N° 12 (fs. 43), incluyendo la cesión de derechos hereditarios, emergen insuficientes para asumir que Rosa López pactó más allá del objeto consignado en el Boleto. En orden a la declaración de la Escribana Cecilia H. Decotto, fedataria que aporta una manifestación calificada por esa condición, sólo diré que la contundencia de sus expresiones no alcanzan para probar lo que -reitero- no dice el instrumento, máxime cuando fue ella la que lo redactó sin incluir, inexplicablemente, dicho extremo. Análisis y falencias que me llevan -como lo anticipé- a votar en idéntico sentido a la Colega preopinante, esto es, rechazando el recurso intentado por improcedente, con costas en el orden causado por no haber existido oposición. Con lo que se da por terminado el acto, firmado por ante mí, Secretaria, que certifico. Goya, 8 de AGOSTO de 2017 SENTENCIA Y VISTOS: Los fundamentos del Acuerdo que antecede SE RESUELVE: 1°) NO HACER LUGAR al Recurso de Apelación deducido por José Luis Yacuzzi a fs. 139/140, CONFIRMANDO la Sentencia N°393 de fs.131/135, en todo lo que fuera materia del mismo. 2°) Con costas por su orden. 3°) Reservar la regulación de honorarios para cuando los profesionales lo soliciten, previo cumplimiento del art. 9 de la Ley 5822. 4°) Regístrese. Notifíquese y bajen los autos al juzgado de origen. DRA. GERTRUDIS MARQUEZ Vocal Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DR. LIANA C. AGUIRRE Presidente Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) 027927E