

Escrituración Boleto Compraventa Cesión De Derechos Prueba

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Boleto Compraventa. Cesión De Derechos. Prueba

Se resuelve hacer lugar al recurso de apelación, revocar la sentencia alzada y rechazar la demanda de escrituración ya que no resulta suficiente como prueba un boleto de compraventa.

En la ciudad de Rosario, a los 1 días del mes de noviembre de 2017, se reunieron en Acuerdo los Sres. Jueces de la Sala Tercera Integrada de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Dres. Mario E. Chaumet, Jéssica M. Cinalli y Ariel C. Ariza, para dictar sentencia en los caratulados: ?TALEB ANA MARÍA C/ RODRIGUEZ MARÍA VICTORIA Y OTROS S/ JUICIO DE ESCRITURACIÓN?, EXPTE. N° 21-05015618-1 venidos del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil, Comercial y Laboral de la 2da. Nominación de San Lorenzo, en apelación de la sentencia N° 1775 de fecha 12 de Diciembre de 2014 obrante a fs. 150/153 y habiéndose efectuado el estudio de la causa, se resolvió plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: ¿Es ella justa? TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Efectuado el sorteo de ley, resultó el siguiente orden de votación: Dres. Cinalli, Chaumet y Ariza. A la primera cuestión, dijo la Dra. Cinalli: El recurso de nulidad deducido en autos no se mantiene en esta sede. Por ello, y por no advertir vicio substancial alguno que autorice la revisión oficiosa de la causa, voto por la negativa. A la misma cuestión, dijo el Dr. Chaumet: De conformidad con lo expuesto por la Sra. vocal preopinante, voto por la negativa. A la segunda cuestión, dijo la Dra. Cinalli: 1. Síntesis del caso. 1.1. La actora inició demanda de escrituración contra Juan Schneider, Agueda Arena Vda. de Romano, Pedro, Domingo, Luis, Jose, Mario Alejandro, Vicente y Miguel Romano, Julio Martínez Buri y de la sucesión Juan Palomeque, tendiente a obtener la correspondiente escritura traslativa de dominio del inmueble adquirido por su parte. Expresó que la escrituración que se intimaba encontraba como causa un boleto de compraventa celebrado el 4 de abril de 1956 por los demandados en favor de las Sras. Rosa Magdalena Grassano, Norma María Dominga Aquino y Palmira Edna Aquino de Zarza. Asimismo, afirmó que dichos derechos fueron cedidos al Sr. Horacio Moyano en el año 1986, quien a su vez cedió tales derechos a su parte en el año 2005. 1.2. Citados y emplazados a estar a derecho, los demandados no comparecieron por lo que se decretó su rebeldía (fs. 56), salvo el Sr. Mario Alejandro Romano quien fue representado por una defensora de oficio que negó los hechos afirmados por el actor en la demanda. 1.3. Mediante sentencia n° 1775 de fecha 12 de diciembre de 2014 (fs. 150/153) la jueza de grado hizo lugar a la pretensión de escrituración y condenó a María Victoria Rodríguez, María del Carmen y José Ignacio Romano y Rodríguez, Pedro, Domingo, Jose y Mario Alejandro Romano a que otorguen la escritura traslativa de dominio sobre el inmueble pretendido. Para así decidir sostuvo que "...Se encuentra acreditada una cadena ininterrumpida de cesiones, razón por la cual la cesionaria se encuentra habilitado para demandar a los propietarios registrales. También se ha corroborado que cada uno de los adquirentes mantuvo la posesión (hecho que debe darse por reconocido por los efectos propios del art. 143 CPCC). Cabe acotar que el Defensor de Oficio en su contestación de demanda sólo se ha limitado a negar la existencia de los hechos invocados por la actora. En tanto ésta ha probado suficientemente los extremos de su pretensión...?". 2. Contra dicho pronunciamiento se alzó la defensora de oficio. 2.1. Al expresar agravios se queja por cuanto no surge claro que la cadena ininterrumpida de cesiones de derechos y acciones se refiera al lote 13 de la Manzana 5 del Plano 8599/1956 ubicado en la intersección de calle Sargento Cabral y Mendoza de la ciudad de Puerto General San Martín cuya escrituración se pretende. 2.2. Al contestar el respectivo traslado la actora sostiene que se acreditó fehacientemente que el inmueble que se pretende escriturar es el lote 13 de la manzana 5 en el Plano de Subdivisión ubicado en calle Mendoza 908 intersección de Mendoza y Sargento Cabral. En este entendimiento destacó: a) el gráfico que se encuentra en la Libreta del Título Provisorio (fs. 3), b) plano de subdivisión del Lote E'L K H'E' del Plano 03711 Año 1954, plano obrante a fs. 95, c) plano previo al 8599/1956, d) los datos que se encuentran mencionados en el impuesto inmobiliario, tienen los datos del extracto de Dominio inscripto al Tomo 93, Folio 194 N° 54337, en cuya planilla se descargan las ventas de los distintos lotes por orden del Registro General de la Propiedad, e) el impuesto Municipal que también corresponde al inmueble sito en calle Mendoza 908. 3. Preliminarmente no puede dejar de observarse que estamos en un juicio ejecutivo de escrituración que tiene por objeto la transferencia de un bien inmueble, y que para el caso de que el obligado a suscribir la escritura traslativa de dominio no lo hiciere voluntariamente, será el juez quien se subrogue en la voluntad del renuente autorizando dicha transferencia y suscribiendo el correspondiente instrumento público. 3.1. Asimismo, cabe recordar que la falta de contestación a la demanda si bien implica el reconocimiento de los hechos articulados en ella (art. 143 C.P.C.C.), no supone que el Juez deba someterse lisa y llanamente al derecho que invoca el accionante, pues es deber del órgano jurisdiccional el de aplicar la norma al caso concreto subsumiendo las situaciones fácticas en la normativa que entiende aplicable, lo que traduce la aplicación insoslayable del principio "iura novit curia". Así, la sanción que el artículo 143 del Código Procesal Civil y Comercial prevé es un reconocimiento implícito

de los hechos articulados por el actor -con lo que quedan transformados en pacíficos- mas no conllevan la admisión lisa y llana de la pretensión, en razón de que es el juez el que debe determinar si el hecho reconocido se encuentra amparado en una norma abstracta, con aptitud suficiente como para generar algún derecho que, con los hechos reconocidos implícitamente por imperio de ese apercibimiento contenido en el artículo 143, dé razón a la pretensión y, con ello, que ésta pueda ser admitida en la sentencia. CCCom. De Santa Fe, sala I, 10-10-2001, ?HSBC Banco Roberts SA C/Noseda, Alcides, J.J. S/Demanda ordinaria?, Z. R-13-508, Sección Colección Zeus, Jurisprudencia, documento N° 003293; www.editorial-zeus.com.ar. ?Es que la presunción que dimana de la incontestación de la demanda no es absoluta y no conlleva la indefectible consecuencia de la admisión de la demanda por parte del Tribunal (v. esta Sala, 21/10/2010, ?Berga, Norberto Aníbal c/ Balestiere, Salvador s/ Juicio Ordinario? F° 497 T° 8). De lo que deviene que la falta de contestación de la demanda no basta por sí sola para el progreso de la acción, sino que deben aportarse al juicio elementos de convicción que confirmen los hechos esgrimidos en la acción; ya que ?... no existe un imperativo que obligue al juez a tenerlos por reconocidos, sino que aquellos supuestos tienen un valor relativo que debe apreciarse a través de los demás elementos de juicio existentes en autos? (Carlos Ghersi, ?La demanda civil?, Editorial Aretua La Plata, 1983, pág. 258)?, (esta Sala, 26/11/99, ?Okseniuk, Daniel c/ Asueta Rene y otro s/ Demanda Ordinaria? F° 19 T° 48 F).? (?Guerra, Jorge Luis (fallecido) C/ Ayala De Vidal, Mirta Liliana S/ Ordinario? (Expte. N° 77 - Año 2011). Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Santa Fe, integrada por los Dres. Edgardo I. Saux, Abraham L. Vargas, y Armando L. Drago. F° 426 Res 6 T° 10, disponible en, www.justiciasantafe.gov.ar. acceso 11/10/2017).- Cabe destacar, que el caso que nos ocupa trae a estudio la particularidad de las sucesivas transmisiones de derechos como consecuencia de una cadena ininterrumpida de boletos de compraventa. Al respecto, se admite que, cuando las sucesivas transmisiones de los derechos derivados de un boleto de compraventa inmobiliaria fueron instrumentadas mediante la cesión del contrato, el último adquirente tiene acción directa contra el titular registral -y no vendedor directo-, (Galdós, J., ?El adquirente por boleto...?, en RDPC 2000-3, ?Boleto de compraventa?, Rubinzal-Culzoni, p. 225; Morello, A., ?El boleto de compraventa inmobiliaria?, 2da. ed., Librería Editora Platense-Abeledo Perrot, 1975, p. 453; Mosset Iturraspe, ?Compraventa inmobiliaria?, 2da. ed., Rubinzal-Culzoni, 1991, p. 356; C.N.Civ., Sala I, 01.06.2000, LL 2000-E-675; C.C.C. San Isidro, Sala I, 16.03.2000, LLBA 2000-792), y que la notificación de la demanda al deudor cedido subsana cualquier omisión o deficiencia anterior con respecto al requisito del art. 1459 del Código Civil (cfr. Morello, ob. cit., p. 456; Alvarado Velloso, ?Estudio jurisprudencial...?, T. I, Rubinzal y Culzoni S.C.C., 1986, p. 188; C.C.C. Ros., Sala IV, 13.04.1972, J 40-184; C.N.Civ., Sala A, 29.11.2007, ?Ruberto c. Lavena?, LLOnline). Sin embargo, la obligación de escriturar prevista en los arts. 1185 y 1187 del Código Civil supone la existencia de un contrato primigenio celebrado por el obligado, y su reclamo por parte de un cesionario del acreedor precisa, para que resulte oponible al obligado, la acreditación de una sucesión concatenada y lógica de transmisiones que conecten al peticionante con el titular registral. Es que, por imperio del art. 3270 del mismo cuerpo legal, no puede el cesionario invocar un derecho que no tenían aquéllos quienes se lo transmitieron (cfr. C.N.Civ., Sala E, 17.10.1963, E.D. 7-672).

3.2. La accionante sostiene que su derecho a escriturar encuentra sustento en la compraventa y en la cadena ininterrumpida de cesiones que relató, sin embargo, y ante la negativa de la defensora, considero que ello no fue suficientemente demostrado en el marco de los hechos invocados en la demanda, la prueba ofrecida y lo expresado en el alegato de bien probado. Conforme surge de las constancias de autos la demanda de escrituración intercalada a fs. 33/35 fue incoada contra ?Juan Schneider, Agueda Arena Vda. de Romano, Pedro, Domingo, Luis, Jose, Mario Alejandro, Vicente y Miguel Romano, Julio Martínez Buri y de la sucesión Juan Palomeque? con fundamento en la documentación acompañada a fs. 3/10, por la cual los mencionados habrían vendido a las Sras. Rosa Grassano, Palmira y Norma Aquino la propiedad del inmueble cuya escrituración se pretendía. Asimismo, toca señalar que a fs. 44/45 la accionante desistió de su pretensión contra Juan Schneider, Agueda Arena Vda. de Romano, Vicente y Miguel Romano, Julio Martínez Buri y de la sucesión Juan Palomeque, y amplió la demanda contra María Victoria Rodríguez, María del Carmen y Jose Ignacio Romano y Rodríguez, quienes resultan ser titulares registrales junto a Pedro, Domingo, Jose, Mario y Alejandro Romano del inmueble en cuestión (v. fs. 43 vta.). Llegado a este punto, nos encontramos ante la particular situación de que la actora pretende que María Victoria Rodríguez, María del Carmen y Jose Ignacio Romano y Rodríguez sean condenados a otorgarle la escrituración en su favor sin acompañar -ni tan siquiera invocar- un documento o título en virtud del cual se acredite que éstos efectivamente participaron de la venta de la propiedad a Rosa Grassano, Palmira y Norma Aquino. Como se expresara, la obligación de escriturar supone la existencia de un contrato primigenio celebrado por el obligado, que en el caso de autos no se ha demostrado respecto de María Victoria Rodríguez, María del Carmen y José Ignacio Romano y Rodríguez, por lo que mal puede la actora -cesionaria- invocar un derecho que no tenían aquéllos quienes se lo transmitieron. En este orden de entendimiento, no puede dejar de soslayarse que la actora optó por desistir de la acción respecto de Juan Schneider, Agueda Arena Vda. de Romano, Vicente y Miguel Romano, Julio Martínez Buri y de la sucesión Juan Palomeque, circunstancia que complicó aún más su pretensión escrituraria por cuanto fue ella misma quien en su demanda afirmó que aquellos le habían vendido

el inmueble a las Sras. Rosa Grassano, Palmira y Norma Aquino y que dicha compraventa resultaba sustento de su reclamo. Por otro lado, cabe señalar que la cesión supuestamente celebrada en el año 1986 -entre Rosa Grassano, Palmira y Norma Aquino, y Horacio Moyano- tampoco ha sido suficientemente acreditada por cuanto el título de cesión acompañado a fs. 11 se trata de un documento privado que fue negado oportunamente por la defensora de oficio. De conformidad con el art. 1026 del C.C., el instrumento privado acompañado (boleto de compraventa) no goza per se de autenticidad, por lo que se requiere de otra prueba complementaria que le de fuerza probatoria. Al respecto toca decir que llama la atención que la actora, frente a la negativa formulada por la defensora, no haya ofrecido ningún medio probatorio tendiente a demostrar la veracidad de tal documento (vgr. Reconocimiento); que la fecha del timbrado data del año 2007 cuando la operación fue realizada supuestamente en el año 1986 y finalmente -como lo sostiene la apelante en su pieza recursiva- que en dicho documento no se individualizó claramente cual era el lote sobre el cual efectivamente se estaban cediendo los derechos de propiedad. En este sentido, tiene dicho la doctrina y jurisprudencia que si el defensor oficial desconoce la firma que se atribuye en el documento base de la acción a su representado, pone en cabeza del actor probar la misma. (cfr. KIPER, Claudio M., ¿Juicio de escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa.?, 3ed, Bs. As. Hammurabi, 2009, pág.428/9).

3.3. De esta manera, y de acuerdo a las irregularidades señaladas, considero que la accionante no cuenta con título hábil suficiente para promover el presente proceso de escrituración ya que no acreditó debidamente la sucesión de las transmisiones que conectan el derecho que invoca con la obligación de escriturar del titular registral del inmueble. Voto pues por la negativa. A la misma cuestión, dijo el Dr. Chaumet: Compartiendo los argumentos expuestos por la Dra. Cinalli, adhiero a su voto. A la tercera cuestión, dijo la Dra. Cinalli: Corresponde: 1. Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la demandada, en consecuencia revocar la sentencia alzada, y en su lugar disponer el rechazo de la demanda con costas (Art. 251 CPCC). 2. Regular los honorarios profesionales en el 50% de los que, en definitiva, resulten regulados en primera instancia. A la misma cuestión, dijo el Dr. Chaumet: El pronunciamiento que corresponde dictar en los presentes autos, es el que formula la Dra. Cinalli. En tal sentido voto. Seguidamente, dijo el Dr. Ariza: Habiendo tomado conocimiento de los autos, y advirtiendo la existencia de dos votos coincidentes que en lo sustancial hacen sentencia válida, me abstengo de emitir opinión (art. 26 ley 10.160). Con lo que terminó el Acuerdo, y atento sus fundamentos y conclusiones, la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, integrada; RESUELVE: 1. Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la demandada, en consecuencia revocar la sentencia alzada, y en su lugar disponer el rechazo de la demanda con costas (Art. 251 CPCC). 2. Regular los honorarios profesionales en el 50% de los que, en definitiva, resulten regulados en primera instancia. Insértese, hágase saber, bajen y déjese nota marginal de esta resolución en el protocolo del juzgado de origen. (?TALEB ANA MARÍA C/ RODRIGUEZ MARÍA VICTORIA Y OTROS S/ JUICIO DE ESCRITURACIÓN?, EXPTE. N° 21-05015618-1).

CINALLI CHAUMET ARIZA (Art. 26 L.O.P.J.) SABRINA CAMPBELL (Secretaria)

Nota:

(*) Sumarios elaborados por Juris online

024032E