

## Escrituración Compraventa Insuficiente Identificación Del Inmueble Rechazo De La Demanda

### JURISPRUDENCIA

Escrituración. Compraventa. Insuficiente identificación del inmueble.

Rechazo de la demanda Se confirma el rechazo de la demanda de escrituración, pues los elementos indiciarios que permitirían tener por insinuada la compraventa que se denuncia no logran sortear los valladares referidos a la identificación del inmueble supuestamente adquirido y a la cancelación del saldo de precio, carencia medular que en cuanto a la pretensión escrituraria sella su suerte.

En General San Martín, a los 28 días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Martín, Sala Segunda, integrada en esta oportunidad, de conformidad con lo resuelto en el Ac. Ext. N° 803 de esta Excma. Cámara, con el Dr. Carlos Ramón Lami, con la presencia de la Secretaria actuante, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa N° 57.611, caratulada ?CHAVEZ, TEODORO CASTOR S/ SUCESSION C/ PASSENTTI, PIO Y/O SUS EHEREDEROS S/ ESCRITURACION?.- Conforme lo establecido por los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, se resolvió plantear y votar la siguiente CUESTION ¿Es ajustada a derecho la sentencia dictada en autos? VOTACION A la cuestión propuesta, la señora juez Scarpatti dijo: I. La sentencia de fs. 398/404, que rechaza la demanda de escrituración interpuesta por la actora, es apelada por ésta a fs. 411.- El recurso es sostenido con la memoria de fs. 420/423, que viene replicada a fs. 434/436 por el señor Defensor Oficial interviniente.- II. La accionante principia sus agravios con profusa cita de doctrina y jurisprudencia elaboradas en relación a la interpretación y ejecución de los contratos, destacándose de todo ello lo que denomina los ?hechos de los propios contratantes? como demostrativos de las estipulaciones convenidas.- Señala luego los basales argumentos del fallo que descalifica.- Dice que la señora juez ?a quo? consideró: a) Que la inexistencia de un boleto de compraventa hace que no surja diáfana la obligación de escriturar; b) Que la acción de escrituración requiere de una clara demostración del contrato de compraventa; c) Que los recibos suscriptos por el hipotético vendedor resultan insuficientes como para tener por acreditada la obligación de escriturar y, d) que de los recibos no surge que la actora haya cancelado el precio total de la operación.- Sobre esas conclusiones, que considera desacertadas, señala que siendo el contrato de compraventa consensual (arts. 1323 del Código Civil y 1123 del Código Civil y Comercial), queda perfeccionado desde el momento en que las partes han manifestado recíprocamente su consentimiento, así como la exteriorización de que esa voluntad convencional puede realizarse de la manera que las partes estimen conveniente (arts. 974 del Código Civil y 284 del Código Civil y Comercial).- Agrega que, tal como se desprende de los artículos 362 y 371 del Código Civil y Comercial así como del 1935 del Código velezano, la compraventa puede celebrarse a través de representantes voluntarios, bastando la ratificación del titular de la cosa para tener por concretado el negocio. Encontrándose también permitida la venta de cosa ajena sujeta a ratificación (arts. 1108 y 1132 del Código Civil y Comercial).- En relación al plazo para cumplir con una prestación (en el caso, la de escriturar) señala que en ausencia de acuerdo expreso al respecto, es el juez quien se encuentra facultado para señalarlo (arts. 509 del Código Civil y 887 del Código Civil y Comercial).- Continúa su queja indicando que, en orden al conjunto de normas que reseñara, yerra la sentenciante al rechazar la pretensión desde que está acreditado en autos que ?Administración Besada? prometió en venta, al señor Teodoro Castor Chávez, el inmueble objeto de esta acción. Que lo hizo mediante la extensión del ?recibo provisorio? agregado a fs. 45 (del cual surgen completas estipulaciones sobre el negocio), ratificada la operación de compraventa por el titular de dominio, don Pio Passentti, mediante la suscripción de los recibos obrantes a fs. 47/84.- Señala que las firmas obrantes en los recibos de fs. 47/84 (no incluye los otorgados previamente por ?Administración Besada?, ver fs. 45/46 y vta.), fueron corroboradas, en cuanto a su autenticidad, mediante prueba pericial caligráfica producida a fs. 368/371, sin que la falta de coincidencia en los montos mencionados en el precio de la operación y los que surgen de los pagos mensuales que dan cuenta los recibos peritados, desvirtúe el alcance de la convención, encontrándose dicha inconsistencia justificada por la variación del signo monetario argentino entre la firma de los provisorios y los posteriores.- Asimismo destaca, como elementos de convicción sobre la existencia de la compraventa y del cumplimiento recíproco de sus prestaciones, que tanto el accionado primigenio como sus sucesores, toleraron en todo tiempo la posesión del fundo ejercida por el actor y sus sucesoras, durante más de 40 años. A la vez, dice, no surge de autos constancia alguna de la existencia de algún otro negocio entre los contratantes a los que puedan atribuirse los recibos referidos.- Finaliza sus agravios señalando que en el pronunciamiento en crisis no se apreciaron correctamente las pruebas colectadas en autos, así como no se tuvieron en cuenta las presunciones que de ellas emanan (arts. 1190 del Código Civil, 1019 del Código Civil y Comercial y 376 del CPCC), y de las que se hubiese concluido sobre la existencia del contrato y sobre el derecho a obtener la escrituración del inmueble.- A mayor

abundamiento tacha de disvalioso lo decidido, con fundamento en que el rechazo de la pretensión lo obligaría a acudir a una acción por usucapión con los gastos y demoras que ello implicaría.- III. A fs. 434/436 luce agregada la réplica del señor Defensor Oficial interviniente a cuyo contenido cabe remitir en honor a la brevedad y economía procesales (doct. arts. 34 inc. 5° ap. 1°e?, CPCC), sin perjuicio de destacar que allí se reclama el rechazo del recurso por insuficiente fundamentación (art. 260 del CPCC), confirmándose así lo decidido.- IV. Adelanto que aunque asiste razón al recurrente en varios de los aspectos que critica, el recurso no habrá de prosperar desde que coincido con la señora juez ?a quo? en dos de los argumentos basales de su decisión, relacionados éstos con la insuficiente identificación del inmueble cuya escrituración se reclama, aspecto sobre el cual, llamativamente, no se agravia la recurrente y sobre la indemostrada cancelación del precio convenido.- IV. a) Cabe señalar liminarmente que discrepo con la señora juez ?a quo? en relación a la normativa aplicable (ver considerando I a fs.399 vta.), coincidiendo en cuanto a que tanto una (Código Civil), como la otra (Código Civil y Comercial), contienen similares estipulaciones para las circunstancias de autos, lo que torna estéril el señalamiento.- Por lo demás, más allá de capitalizar lo prescripto en el último párrafo del artículo 7 del Código Civil y Comercial, debe señalarse que la relación jurídica habida entre las partes se encuentra ?atrapada? por el anterior ordenamiento desde que era el vigente al momento de constituirse la misma, así como al tiempo de su ejecución y al de incumplirse (aparentemente, según la pretensión) la obligación de escriturar. Todos hechos consumados entre los años 1971 y 1974.- IV. b) Uno de los fundamentos del fallo consiste en que dada la inexistencia de un boleto de compraventa, no resultó probado el vínculo contractual del cual surja diáfana la obligación de escriturar.- A la vez marca la deficiente y/o incompleta identificación del inmueble objeto del negocio, que se desprende de los instrumentos reseñados (considerando IV a fs. 402 vta. /403vta.).- También resta vigor probatorio a los recibos obrantes a fs. 45/46 y 47/84, sosteniendo la inconsistencia que surge en relación a los montos y monedas de pago de la operación, según se desprende de los recibos N° ... de fs. 45 y los de los pagos mensuales instrumentados en los restantes (fs. 47/84), resultando indemostrado, también, que se haya cancelado el precio total de la operación.- IV. c) Ingresando a las cuestiones recurridas, corresponde calificar el vínculo que nos ocupa y sus características.- La pretensión nos enfrenta, ?prima facie?, con un contrato de compraventa inmobiliaria regido por los artículos 1323, siguientes y concordantes del Código Civil.- Desde lo conceptual sabemos que el vínculo reconoce naturaleza consensual. Esto implica que, sin perjuicio de las formas, queda concluido el contrato desde que las partes manifiestan recíprocamente su consentimiento, oportunidad a partir de la cual se producen todos los efectos propios de la relación (doct. art. 1140 y 1323 del Código Civil).- En cuanto a la exigencia de determinadas formalidades y su correlativa inscripción, ellas tienen por fin hacerlo oponible a terceros y efectivizar la traslación del dominio de la cosa vendida al adquirente, lo que hace a su ejecución o cumplimiento, más no a su formación (doct. arts. 1323, 1184 y 1185 del Código Civil), requiriendo prueba suficiente del negocio (doct. arts. 1190 y 1191 del Código Civil), como para evaluar luego si se han conformado las prestaciones propias del mismo y su respectivo cumplimiento.- IV. d) Dicho esto he de referirme a las diversas constancias de autos que me convencen de otorgar razón a varios de los argumentos recursivos, sin que ello implique postular un pronunciamiento revocatorio.- Es que encuentro en autos elementos que tornarían irrelevante la inexistencia de un boleto de compraventa.- Un primer indicio de que habría adquirido un bien inmueble lo constituye el hecho de encontrarse en posesión del mismo (doct. arts. 901, 1190 y 1192 del Código Civil; 207 y 208 del Código de Comercio; 163 inc. 5° y 384 del CPCC).- En efecto, tal como se desprende de los argumentos del fallo (en la parte pertinente al rechazo de la excepción de prescripción opuesta por el señor Defensor Oficial), el adquirente (señor Chávez) ejerció la posesión pacífica y continuada de un fundo (luego lo hicieron sus herederos) desde, al menos, el año 1974.- Nutren ese señalamiento diversas constancias obrantes en autos y que el fallo reseña, a saber: a) los recibos de pago del precio de la compraventa a los cuales me referiré ?infra? (fs. 45/46 y 47/84), b) recibos de pago de tasas municipales por distintos períodos (fs. 245/249), c) recibos de pago del impuesto inmobiliario (fs. 257/282) y, d) las declaraciones de las testigos Valle Barraza y Gómez (fs. 340 y 341, respectivamente) que dan cuenta de una posesión ejercida desde hace, al menos, 30 años.- Así, las circunstancias que hacen a la posesión del fundo por el adquirente, continuada por sus sucesores, se presentan como un primer antecedente indiciario que pregona la existencia del vínculo base de la pretensión, enlazándose con las que seguidamente señalo.- Y así advierto un nuevo elemento indiciario de singular importancia, también señalado en el fallo por la señora juez ?a quo?, aunque valorándolo solo a los fines de desestimar la excepción de prescripción que rechazara.- Me refiero concretamente a que de las actuaciones caratuladas ?PASSENTI, Andrés y PASSENTI, Pio s/ SUCESION? (acollarada a los presentes), surge que de las diversas oportunidades en que se denunciaron los bienes integrantes del acervo y/o se requirió la inscripción de la declaratoria de herederos respecto de ellos, ninguna mención, denuncia o referencia se hizo en relación al inmueble objeto de estas actuaciones (ver constancias de fs. 12/20, 24/25, 57/63, 65/66, 68, 79, 96/101, 104/107, 125/127, 128/131, 132, 133; doct. arts. 901 y 1190 del Código Civil; 218 inc. 4° del Código de Comercio y 384 del CPCC).- Cabe colegir de ello que quienes tramitaron la sucesión de mención, no contemplaban como parte del acervo hereditario al inmueble cuya escrituración se reclama.- En contraste con lo recientemente señalado, luce a fs. 392/395, el título de propiedad

original del inmueble de marras (lote ... de la manzana ... , nomenclatura catastral Circ. ... Sec. ... Manz. ... Parcela ... ), a nombre del accionado, fechado el 24/06/1948 e inscripto el dominio al folio ... del Partido de Morón en fecha 26/08/1948.- Lo relevante de esta documentación es que se trata de un instrumento acompañado por la accionante Chávez mediante su escrito de fs. 396, va de suyo, por encontrarse en su poder.- Así, las máximas de la experiencia me indican que no es propio de un mero poseedor tener en su poder tan relevante instrumento, insinuando ello el vínculo relativo a su disposición (doct. art. 901 del Código Civil y 384 del CPCC).- Haré mención seguidamente a los recibos que documentalmen te parecen concurrir a tal comprensión.- Inicio este argumento refiriéndome a aquellos sobre los cuales no subsisten dudas en cuanto a su emisor y contenido (ver pericia caligráfica de fs. 365/371 que atribuye al señor Pio Passenti las firmas insertas en los recibos de fs. 47/84).- Todos ellos fueron emitidos (salvo algunas diferencias menores en cuanto a su redacción), por la suma de pesos moneda nacional cinco mil (m\$N 5.000), en concepto de mensualidad por la venta de un lote en la calle Tigre N° ... , Barrio Mitre, Villa Tessei, Partido de Morón (hoy Partido de Hurlingham) y reflejarían el pago de dicha suma en períodos mensuales, consecutivos e ininterrumpidos desde el mes de julio del año 1971 y hasta el mes de junio de 1974.- Más sin embargo, resulta cierto que en soledad no demuestran acabadamente la existencia de la compraventa, sus elementos esenciales y el cumplimiento de sus prestaciones, aunque si sugieren ser elementos ratificatorios en relación a los instrumentos mediante los cuales se seño la operación (ver recibos de fs. 45/46 y vta.; doct. art. 1330 del Código Civil).- Pero además es forzado discriminar aquellos pagos instrumentados mediante recibos firmados por el titular de dominio accionado, de éstos que, emitidos con anterioridad (casi inmediatamente; febrero, marzo y abril de 1971) hacen referencia a una seña y tres refuerzos por la venta de un inmueble ubicado en idéntica dirección postal (calle Tigre N° ... , Barrio Mitre, Villa Tessei, Partido de Morón), suscriptos por quien, al menos en apariencia, se presenta como una entidad profesional en el rubro de la intermediación inmobiliaria, ?Administración Besada? y emitidos a favor de la misma persona, señor Teodoro Castor Chávez.- Colijo de todo ello que la documental referida, aun cuando no venga corroborada por otro medio de prueba, exhibe algún grado de verosimilitud (doct. arts. 901, 1190, 1191, 1192, 1198, 1869, 1930, 1935 y 1936 del Código Civil; 218 inc. 4° del Código de Comercio; 384 y 391 del CPCC).- IV. e) Ahora bien, hasta aquí los elementos indiciarios que permitirían tener por insinuada la compraventa que se denuncia, más ellos no logran sortear los valladares referidos a la identificación del inmueble supuestamente adquirido y a la cancelación del saldo de precio, carencia medular que en cuanto a la pretensión escrituraria sella su suerte (doct. arts. 1323 y 1333 del Código Civil).- Es que si bien considero acreditado que los señores Pio Passenti (enajenante) y Teodoro Castor Chávez (adquirente), pactaron la compraventa de un inmueble ubicado en la calle Tigre N° ... , Barrio Mitre, Villa Tessei, Partido de Morón y que por ello acordaron un precio cierto en dinero, (\$ 18.000 -ley 18.188-, ver recibo de seña de fs. 45), la insuficiente identificación del fundo que se desprende de los recibos referidos, hacen que uno de los elementos esenciales de la compraventa no se encuentre corroborado, al menos con la suficiencia y precisión que una sentencia de escrituración requiere.- En efecto, la determinación de la cosa objeto de venta (el inmueble), no se vislumbra con precisión de las constancias de autos y ello hace que el vínculo se halle desprovisto de uno de sus elementos esenciales (doct. arts. 1323 y 1333 del Código Civil y art. 163 del CPCC).- Es que la identificación de la ?dirección postal? que se señala en los recibos (inmueble ubicado en la calle Tigre N° ... , Barrio Mitre, Villa Tessei, Partido de Morón), no es precisa en relación a la gravedad del pronunciamiento que se demanda, y los restantes datos allegados no hacen más que aportar mayor confusión a la hora de determinar de qué inmueble estamos hablando.- En efecto, del título de propiedad agregado a fs. 394/395 (reitero, acompañado por la sucesora del adquirente) se identifica al bien como lote ... de la manzana ?... ?, con frente sobre la calle ?... ?, con una superficie total de seiscientos ochenta y siete metros con seis decímetros cuadrados, e inscripto el dominio al folio ... del Partido de Morón.- Amén de que del plano de mensura y subdivisión obrante a fs. 391 surge que la ex calle ?... ? se denomina Tigre, nada aporta en relación a la altura de dicha arteria.- A ello se agrega que la documentación aportada por la actora al momento de contestar el traslado sobre la excepción de prescripción opuesta por la defensa oficial (ver fs. 245/282) hacen referencia al inmueble identificado catastralmente como ... , exclusivamente, subparcela que contiene la mitad de la superficie de la originaria parcela ... (343,53 mt<sup>2</sup> vs. 687,06 mts.<sup>2</sup>; ver planos de subdivisión agregados a fs. 391 de estos obrados y 10 de los autos acollarados ?CHAVEZ, Teodoro C. c/ PASSENTI, Ambrosio y Otra s/ ESCRITURACIÓN N° 101-27-76, este último reflejado en el informe de dominio agregado a fs. 384/388).- Por ello, atento las fundadas dudas que surgen en relación a la determinación del bien cuya escrituración se pretende, de conformidad con las previsiones contenidas en los arts. 330 y 163 del CPCC, encuentro ajustado a derecho confirmar lo decidido por la señora juez ?a quo? al respecto (doct. art. 1333 del Código Civil).- Finalmente y aunque lo hasta aquí postulado tornarían abstracto el tratamiento del recuso referido al pago del precio por parte del adquirente, cabe también señalar, sobre este aspecto, las inconsistencia que surgen de la documentación aportada.- Adviértase que mientras de los recibos agregados a fs. 45/46 (de fecha 25/2/71, 1/3/71, 6/3/71 y 3/4/71) mediante los cuales se habría señado la operación de compraventa por un total de \$ 18.000 (moneda de curso legal de conformidad con la ley 18.188, vigente entre el 1/1/1970 y el 31/5/1983), los emitidos con posterioridad

(esto es entre los meses de julio de 1971 y mayo de 1974) informan sobre pagos realizados en pesos ?moneda nacional? (moneda de curso legal vigente, de conformidad con la ley 3.871, entre el 4/11/1899 y el 31/12/1970), es decir ?caduca? desde hacía un año y medio a la fecha de emisión del primero de los recibos, 1/7/1971).- Esta inconsistencia, señalada también por la señora juez ?a quo? en su pronunciamiento, converge con la anteriormente reseñada y determinan la imposibilidad de dictar un pronunciamiento condenatorio que obligue a otorgar escritura sobre un inmueble que permanece indeterminado en operación sobre la cual, además, no pudo dilucidarse el acabado cumplimiento de las prestaciones que le son propias (doct. arts. 901, 1026, 1140, 1162, 1190, 1191, 1184, 1185, 1323, 1323, 1935 del Código Civil; 163, 330, 384 del CPCC).- V. Por lo tanto, de compartir mi colega, señor juez Lami, la decisión que postulo, deberá confirmarse la sentencia recurrida, imponerse las costas de Alzada a la actora recurrente (art. 68 del CPCC) y diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 del dec. ley 8904/77).- Por los fundamentos dados, doy mi voto por la AFIRMATIVA.- El señor juez Lami, por las mismas razones, adhiere al voto que antecede.- Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos dados en el Acuerdo precedente se RESUELVE: 1º) CONFIRMAR la sentencia recurrida. 2º) IMPONER las costas de Alzada a la actora recurrente. 3º) DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad. REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.- Cor relaciones  
San Juan, Alejandro Alberto - Cám. Civ. y Com. Azul - Sala II - 27/06/2017  
024506E