

Obligacion De Escriturar

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Obligación de escriturar Se confirma la sentencia que admitió la demanda por escrituración por entender que no hubo controversia ni sobre esta obligación ni sobre que el precio se había abonado todo; e impuso las costas en el orden causado, por entender que habían existido conductas de ambas partes que habían impedido la escrituración del inmueble.

En la ciudad de Mendoza, a los tres días del mes de Abril de dos mil diecisiete se reúnen en la Sala de Acuerdos de la Excm. Cámara Segunda de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, las Sras. Juezas titulares de la misma Dras. María Teresa Carabajal Molina, Silvina Del Carmen Furlotti y Gladys Delia Marsala y traen a deliberación para resolver en definitiva la causa N° 89.233/52.035 ?Piccioni Pedro Eduardo c/ Caballero Ramón? originaria del Octavo Juzgado en lo Civil, Comercial, de Minas y Tributario de la Primera Circunscripción Judicial, venida a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 303 por la parte demandada contra la sentencia de fecha 11/02/16, obrante a fs. 299/302, la que dispuso admitir la demanda por escrituración interpuesta por el Sr. Pedro Eduardo Piccioni contra el Sr. Ramón Caballero, impuso costas y difirió la regulación de honorarios. Habiendo quedado en estado los autos a fs. 330, se practicó el sorteo que determina el art. 140 del C.P.C., arrojando el siguiente orden de votación: Dras. Carabajal Molina, Furlotti y Marsala. De conformidad con lo dispuesto por el art. 160 de la Constitución de la Provincia, planteándose las siguientes cuestiones a resolver: PRIMERA: ¿Es justa la sentencia apelada? En su caso ¿qué solución corresponde? SEGUNDA: Costas. SOBRE LA PRIMERA CUESTION, LA DRA. CARABAJAL MOLINA DIJO: I. Se alza la parte demandada a fs. 303 contra la sentencia de fecha 2 11/02/16, obrante a fs. 299/302. La resolución impugnada admitió la demanda por escrituración interpuesta por el Sr. Pedro Eduardo Piccioni contra el Sr. Ramón Caballero, impuso costas y difirió la regulación de honorarios. II. PLATAFORMA FACTICA Los hechos más relevantes para la resolución del recurso en trato son los siguientes: 1) A fs.70/74 compareció el Sr. Pedro Eduardo Piccioni e interpuso juicio ordinario por escrituración contra el Sr. Ramón Caballero. Sustentó su pretensión en las siguientes circunstancias: * Que era adquirente, por boleto de compraventa celebrado el día 22/06/99, de un inmueble sito en calle Pública s/nro, Distrito Lulunta, del Departamento de Maipú, Mendoza (en adelante ?el Inmueble?), constante de una superficie de 4990 metros cuadrados con 54 decímetros cuadrados, inscripto en el Registro de la Propiedad en el dominio asiento Nro. 54818 fs. 725 tomo 86 ?D?, Departamento de Maipú. * Que el precio de venta del Inmueble se pactó en la suma de \$ 12.000, y que en el acto de celebración del boleto su parte abonó la totalidad del precio convenido mediante la entrega de un camión marca Dodge DD-100-197, modelo año 1979, dominio TTE-822, tipo de transporte de carga, con motor DEUTZN RC7/88, chasis Dodge nro. 961F00202F.- * Que el demandado Sr. Caballero le entregó la posesión, quien se ha mantenido en la posesión pública, pacífica y continua del inmueble hasta el día de la fecha. * Que le solicitó en diversas oportunidades al demandado que escriturara el Inmueble obteniendo solo respuestas evasivas. Sin embargo -sorpresivamente- para fecha 17/04/12 recibió un acta de requerimiento y notificación mediante el cual Sr. Caballero reconoció el contrato celebrado y su obligación de escriturar, intimando en el plazo de quince días a escriturar el inmueble objeto del contrato y abonar las deudas correspondientes al Departamento General de Irrigación y Municipalidad de Maipú. * Que el emplazamiento el actor comenzó a iniciar los trámites tendientes a lograr la escrituración del inmueble por ante la Notaria Miriam Ruth Bona, quien comenzó a realizar los trámites y al consultar el Registro de Inhibiciones advirtió que el demandado se encontraba inhibido, lo que imposibilitaba la realización de la escritura. * Que a pesar de la mala fe del Sr. Ramón Caballero quien intimó a escriturar -sin estar en condiciones de hacerlo- el actor asumió los gastos necesarios y solicitó a la escribana Bona que tramitara el levantamiento de la inhibición a fin de poder lograr la escrituración. * Que luego de lograr el levantamiento de la inhibición y una vez recaudada toda la documentación necesaria para escriturar se comunicó con el demandado a fin de proceder a la firma de la escritura, a pesar de las diversas comunicaciones con el Sr. Caballero, éste no se presentó ante la escribana. A raíz de ello, se realizó un acta de notificación y requerimiento el día 4/06/12 mediante la cual se notificó al Sr. Caballero. El día 05/06/12 se presentó el Sr. Caballero, pero sin la presencia de su esposa quien debía otorgar el asentimiento conyugal. Es decir, realizó numerosas diligencias para lograr la escrituración las cuales resultaron totalmente infructuosas. 2) A fs. 102/108 compareció el Sr. Ramón Caballero y contestó el traslado conferido expresando que no se oponía a la pretensión de la demanda incoada pero negó los hechos invocados, solicitando la imposición de costas a la parte actora. Luego de la negativa general y particular relató su versión de los hechos. En tal sentido refirió que en el mes de noviembre del 2011, tomó conocimiento que recaía sobre él una medida de inhibición. Al realizar las averiguaciones correspondientes para establecer el origen de ésta, le informaron que le estaban ejecutando una deuda del Departamento de Irrigación correspondiente al inmueble en

litigio. Destacó que cuando le expuso tal situación al Sr. Piccioni, éste le negó la responsabilidad sobre dicha deuda y en marzo de 2012 relató que canceló la deuda y que realizó también los trámites para el levantamiento de inhibición. Expresó que realizó varios intentos infructuosos para que el actor escriturara y por ello, decidió intimarlo mediante acta notarial. Asimismo señaló que el boleto de compra venta acompañado al presentar la demanda difería del contrato original y que el actor conjuntamente con la escribana intentaban hacerle firmar una escritura que difería con el contrato celebrado en el año 1999. 3) Luego de sustanciada la causa, la juez a quo admitió la demanda por escrituración con fecha 16/02/16 (fs. 299/302) Argumentó de la siguiente manera: * Que el contrato de compraventa formalizado en un instrumento privado, tenía fuerza vinculante para las partes y ponía a su cargo el cumplimiento de una serie de obligaciones, y en lo que a este juicio interesa, es que genera la obligación de escriturar. * Que no se encontraba controvertido la existencia de un boleto de compraventa celebrado entre las partes el día 22/06/99 sobre el Inmueble ni tampoco se encontraba discutido que la parte actora abonó al momento de celebrarse el contrato la totalidad del precio convenido mediante la transferencia de un camión. * Que de los argumentos dados por la parte demandada al contestar la demanda se infería que no se oponía a la realización de la escritura, sino que expuso que no se realizó anteriormente por la conducta asumida por la parte actora, solicitando la aplicación de las costas del presente juicio a la misma. * Que correspondía acoger la demanda, debiendo el demandado cumplir con las obligaciones asumidas en el contrato de compraventa celebrado, bajo apercibimiento de proceder a la escrituración por intermedio del Juzgado, siempre que ello fuere material y legalmente posible.- * Que las costas debían ser impuestas en el orden causado ya que ambas partes asumieron una serie de conductas que fueron las causantes de la dilación en el tiempo de la pretendida escrituración. En efecto, de las probanzas de autos, se observaba que el Sr. Caballero a la fecha de intimar a la parte actora a escriturar, o sea el 17/04/12, si bien ya había tramitado el levantamiento de la inhibición, ordenado por el Tribunal con fecha 24/03/12 y retirado su oficio para su cumplimiento con fecha 28 de Marzo, todavía no había sido tramitado en la Dirección de Registros Públicos, ya que la cancelación de la medida se registró el 25/04/12, es decir, con posterioridad a la intimación. (Expediente venido en carácter AEV ?D.G.R. c/Caballero Ramón p/Apremio).- * Que la parte actora si bien notificó y requirió a la parte demandada el día 4/06/12 para que concurriera a firmar la escritura en el domicilio de la Notaria Bona, del acta extraprotocolar acompañada a fs. 162/163 se desprendía que el Sr. Caballero concurrió el día 5/06/12 en compañía de la escribana Cersosimo y que la escritura no estaba lista para la firma. * Que también lucía a fs. 33/34 acta de notificación y requerimiento realizada el 25/06/12 por la escribana Bona al Sr. Caballero para que se presentara a la firma de la escritura el día 27/06/12, no concurriendo el mismo conforme acta de fs. 15/19. * Que en definitiva, existían conductas asumidas por ambas partes que entorpecieron una pronta resolución del conflicto suscitado, por lo que se estimaba que correspondía la imposición de costas por el orden causado. III. LOS AGRAVIOS DE LA PARTE APELANTE Y SU CONTESTACION: 1) Se alza la parte demandada a fs. 303 y expresa agravios conforme el memorial obrante a fs. 317/19 el que puede ser sintetizado de la siguiente manera: * Que el actor no realizó acto alguno tendiente a escriturar y el sentenciante está premiando el abuso y el incumplimiento. * Que existe desconocimiento de derecho registral ya que el notario puede hacer la escritura traslativa de dominio con el oficio de levantamiento. * Que se han omitido valorar los e-mails enviados por la escribana Bona. * Que fue el demandado quien intimó al actor a escriturar y que el actor pretendió efectuar una escritura falaz. * Que existe un yerro en la interpretación efectuada por el sentenciante. 2) Corrido el traslado de ley, contesta la parte actora y propicia que se declare desierto el recurso y en subsidio que se lo rechace conforme surge de las constancias de fs. 322/24. IV. SOLUCION DEL CASO A) Aclaración previa: Teniendo en consideración que la pretensión esgrimida consiste en la escrituración de un inmueble adquirido en virtud de un boleto de compraventa de fecha 22/06/99, es decir, que la relación jurídica se ha consumado antes del advenimiento del actual Código Civil y Comercial de la Nación; en consecuencia, debe ser juzgada en sus elementos constitutivos de acuerdo con el sistema del anterior Código Civil (art. 7 del C.C. y C.N.). B) El caso concreto: B.1) La declaración de deserción del recurso: En primer lugar corresponde analizar si el recurso interpuesto debe ser declarado desierto conforme lo solicita la parte actora apelada. Entiendo que no corresponde tal declaración por existir un mínimo de agravio. En tal temperamento este Tribunal siguiendo los lineamientos de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia considera que en caso de duda sobre la suficiencia o insuficiencia de la expresión de agravios, debe adoptarse un criterio amplio. (Expte N° 6.323/50.267, "Insumos Madereros S.A. C/ Cáceres Alberto Mauricio P/ D. Y P. (Acc. De Transito)?, resolución de fecha 16/05/14. En igual sentido: causa N° 6533/51550, caratulados ?Laghezza Novielli, Daniela Sabrina c/ Vargas Fernández Adrián Antonio y ots. P/ Daños y Perjuicios (Acc. de tránsito)?, resolución de fecha 5/05/16). En el caso, evidentemente la demandada fundamenta los motivos en forma sucinta por los cuales sostiene que corresponde revocar el decisorio y contiene una mínima crítica de sus argumentos. Por lo que corresponde ingresar al estudio del recurso en trato. B.2) La cuestión de fondo implicada: En primer término, cabe sostener que antes de analizar los agravios planteados, corresponde señalar - reiterando jurisprudencia de este Tribunal- que el ámbito de conocimiento de los Tribunales de Alzada, se encuentra limitado por el contenido de las cuestiones

propuestas a la decisión del Juez Inferior pues la segunda instancia no importa un nuevo juicio que posibilite al órgano "ad quem", la consideración de nuevas pretensiones u oposiciones ajenas a la propuestas al tratarse la litis contestatio. (L.S. 94-213; L.S. 95-33 entre otros). Pero esta limitación también se extiende a lo que el apelante haya querido imponerle en el recurso a través de la expresión de agravios, lo que señala el marco de competencia de esta instancia. Transponiendo el valladar que significa tales limitaciones, resolviendo cuestiones que han quedado firmes, se causa agravio a las garantías constitucionales de la defensa en juicio y de la propiedad." (L.S. 82-119; L.S. 72-347; L.S. 96-365; L.S. 96-424; L.S. 96-430, L.A. 90-414 entre otros). Ello implica que en el sublite, sólo corresponde revisar lo que ha sido motivo de agravio por el demandado apelante lo que se circunscribe a la valoración efectuada por la sentenciante en cuanto a la interpretación de la conducta de la actora y su eventual mala fe en su obligación de escriturar. Pevio a analizar el caso concreto, resulta importante efectuar ciertas precisiones en cuanto al caso que nos ocupa: De conformidad con lo dispuesto por el art. 1323 del C. Civil Veleziano ¿habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta se obligue a recibirla y pagar por ella un precio cierto en dinero?. En similar sentido, el C. Civil y Comercial de la Nación establece en el art. 1123 que ¿hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero?. La compraventa tiene un efecto obligacional, es decir, causa la obligación de transmitir el dominio; su celebración no produce el efecto jurídico real de la transmisión de la propiedad, sino que es un título que junto al modo produce el efecto traslativo (Lorenzetti, Ricardo L. Tratado de los Contratos, Tomo I, Editorial Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1999). En cuanto a la forma, para celebrar el contrato de compraventa de inmuebles se requiere de escritura pública (art. 1184 C Civil). La doctrina ha señalado que es una forma solemne relativa ya que si no se la cumple se produce la conversión del negocio, pudiéndose solicitar la escrituración (art. 1185 C. Civil) y si mediare negativa puede ser suscripta por el juez (Lorenzetti, Ricardo, obra citada). Circunscribiéndonos a la obligación de escriturar, la doctrina ha expuesto que es una obligación que pesa igualmente sobre ambas partes, pudiendo ser pura y simple o sometida a un plazo suficiente para poder cumplirla, el que se presume suspensivo, es decir que hasta que no venza, no es exigible la escrituración. (Lorenzetti, Ricardo, obra citada). En el sublite, la cuestión a resolver es si resulta injusta una sentencia que admitió una demanda por escrituración solicitada por el actor-comprador dadas las siguientes circunstancias: No resulta controvertido que las partes firmaron un boleto de compraventa con fecha 22/06/99 (fs. 25/28) del que surge: * Que el Sr. Ramón Caballero vendió al Sr. Pedro E. Piccioni un terreno baldío de una superficie aproximada de 4990,54 m2 en Lulunta Maipú (cláusula primera). * Que el precio convenido era \$ 12.000 Australes, abonando el comprador al momento de la firma entregando un camión marca Dodge Dominio TTE 822 (cláusula tercera). * Que el vendedor otorgó la posesión del terreno en dicho acto (cláusula quinta). * Que la escritura traslativa de dominio debía ser realizada por ante el escribano que designara el comprador, los gastos de escrituración y demás corren por cuenta del comprador (cláusula sexta). Es decir que hay acuerdo en la firma del contrato, en la entrega de la cosa por parte del vendedora y el pago total del precio pactado por parte del comprador actor al momento de la firma del boleto. Tampoco resulta controvertido que fue entregada la posesión. Todos estos aspectos fueron puntualizados por el decisorio en crisis. Luego de transcurridos más de once años existieron una serie de intimaciones cruzadas en cuanto a la escrituración del inmueble las que han generado el conflicto que nos ocupa. No puede soslayarse que la controversia gira en torno a quien estaba en mora en el cumplimiento de la obligación de escriturar. Para la actora, la demandada estaba en mora y ha incumplido. Para la demandada, la actora era quién estaba en mora. Frente a ello, el fallo entendió que correspondía admitir la demanda por escrituración ya que no existía controversia ni sobre esta obligación ni sobre que el precio se había abonado todo. Sin embargo, impuso las costas en el orden causado por entender que habían existido conductas de ambas partes que habían impedido la escrituración del inmueble. Del análisis de los agravios en particular, se advierte que la queja de la demandada recurrente se circunscribe a los siguientes aspectos: (i) El yerro en la interpretación de la conducta de la actora y su mala fe incurrida en la obligación de escriturar: Se agravia la parte apelante porque sostiene que la juez a quo no ha considerado la mala fe incurrida por la actora en relación a la obligación de escriturar. Asimismo critica que existe un yerro interpretativo del sentenciante ya que intimó al actor a escriturar y no lo hizo. Esta queja no puede válidamente sostenerse. Explicaré por qué: a) En cuanto a la mala fe incurrida por la actora: En primer lugar cabe destacar que los contratos deben interpretarse y ejecutarse conforme la buena fe. En tal sentido la jurisprudencia ha señalado que "...las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma. Ahora bien, puede ocurrir que las partes, en alguna oportunidad, no se pongan de acuerdo en orden al significado que quiso dársele a una, o varias cláusulas. Allí comienza la labor hermenéutica, en casos como el que nos ocupa llevada a cabo por la jurisdicción, en orden a determinar el real alcance de las cláusulas contractuales. En tal quehacer y para interpretar los contratos, las pautas rectoras serán, en principio, la buena fe (que la definimos como la confianza que una parte deposita en el comportamiento correcto de la otra -conf. Cám. Civ. y Com. 1º Sala II Mar del Plata, causa 93.495, sent. del 11-IV-1995-), la lealtad, la probidad, siempre en procura de desentrañar aquello que las partes entendieron, o pudieron entender,

obrando con cuidado y previsión. La interpretación del negocio jurídico consiste en desarrollar la actividad lógica encaminada a buscar y fijar el significado de la manifestación o manifestaciones de la voluntad, a fin de determinar el real contenido del acto, esto es "lo querido por los partícipes". (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Morón, sala II, Colizza, Carlos Alberto y otra c. Oliva de Arena, Lucrecia y otros, 17/11/2011, LLBA, 2012-108, cita online: AR/JUR/72864/2011). La buena fe se valora en tres momentos: celebración, interpretación y ejecución; ello con un criterio de verosimilitud, lo que impone tomar en cuenta también las circunstancias del contrato. La determinación de las consecuencias jurídicas, depende de la existencia de buena fe en el sujeto la que es entendida como la convicción de actuar rectamente (López de Zavallía Fernando J. ?Teoría de los Contratos? Tomo I, Parte General, Editorial Zavallía, Bs. As. En idéntico sentido: Cam. Apel. en lo Civil y Comercial de San Isidro, sala I, Poggi Guillermo c/ Ricardo y Devesa Emilio 6/05/10 LLBA 2010-1063 cita on line AR/JUR/16312/2010). Se queja el apelante porque afirma que la actora incurrió en mala fe en la obligación de escriturar y que el fallo desconoció tal aspecto premiando a quien se había abusado y había incumplido. La impugnación debe ser rechazada ya que de las constancias de la causa no surge probada la mentada mala fe en la ejecución del contrato ni tampoco existen circunstancias que permitan colegir que la actora se había abusado y/o incumplido máxime cuando la principal obligación a su cargo-pago del precio-fue ejecutada al momento de celebrar el contrato. b) La obligación de escriturar incumplida por la actora: Cabe destacar que en relación a la obligación de escriturar se ha dicho que "Es noción pacíficamente recibida que siendo la de escriturar una obligación inherente de ambos contratantes, éstos se deben recíproca lealtad en todo lo referente al cumplimiento del contrato, por cuanto es principio supremo y absoluto que domina todo el derecho obligacional, que éste, en todos sus aspectos y contenidos, está sujeto al imperio de la buena fe?. (CCiv. y Com. Dolores, sumario JUBA B950786). ?Y ello porque vendedor y comprador de un inmueble asumen el carácter de deudores y acreedores, teniendo una obligación principal cada uno, ambas de dar, el vendedor la posesión y el comprador el precio, pero en lo que hace a la obligación de escriturar uno y otro revisten la condición de deudores recíprocos de una misma obligación de hacer, para la cual ambos deben colaborar en miras a su mejor ejecución, haciendo lo posible para que se cumpla tal como de buena fe debieron entenderlo al contratar." (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Pergamino, Riera, Alberto Ariel c. Nasi, Luis Mario s/ escrituración (6), 12/09/2011, La Ley Online; Cita online: AR/JUR/56239/2011). No puedo dejar de destacar que la obligación de escriturar pesaba sobre ambas partes. Por lo que no se advierte yerro en el decisorio en este aspecto. En efecto, se ha dicho ? La obligación de escriturar pesa igualmente sobre vendedor y comprador, en el sentido que uno y otro pueden eximir cumplimiento así como colaborar en mira a la ejecución de la obliga-ción cooperando en la realización de los trámites previos necesarios al efecto? (Cam. Nac. Civ. Sala G ?Bonomi Corina M.I. c/ Doderó Nicolás C. y otros? LL1985-B-53). Sin embargo, de una atenta lectura del fallo surge que la juez a quo en forma precisa y minuciosa analizó las diferentes conductas de las partes y en tal sentido concluyó que evidentemente no se había escriturado en razón de conductas desplegadas por cada una de las partes y en tal sentido valoró la prueba que la recurrente dice omitida. En definitiva, la interpretación dada al contrato por la resolución y el análisis de la conducta de las partes no luce como irrazonable teniendo en cuenta lo expresamente pactado y la conducta posterior de las partes ya que no hay constancias de que las partes antes de fines de 2011 o principios de 2012 hubieran efectuado gestiones tendientes a escriturar el inmueble. Por lo que la queja en este punto debe ser rechazada. (ii) El resto de los agravios: Los agravios en torno al desconocimiento del derecho registral tampoco pueden admitirse ya que si la medida de inhibición no estaba cancelada, evidentemente el demandado no podía transferir el Inmueble tal como acertadamente expuso el decisorio en crisis. Tampoco puede afirmarse que la actora no hizo acto alguno ya que ambas hicieron actos que no resultaron. V. CONCLUSIONES: Por los motivos expuestos corresponde rechazar el recurso de apelación de fs. 303 y confirmar la resolución impugnada obrante a fs. 299/302. Así voto. Las Dras. Marsala y Furlotti dijeron que adhieren, por sus fundamentos, al voto que antecede. SOBRE LA SEGUNDA CUESTION, LA DRA. CARABAJAL MOLINA DIJO: Atento al resultado al que se arriba, corresponde imponer las costas del recurso de apelación interpuesto a la parte demandada por resultar vencida (arts. 35 y 36 C.P.C.). Así voto. Las Dras. Marsala y Furlotti dijeron que adhieren, por sus fundamentos, al voto que antecede. Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, procediéndose a dictar la sentencia que se inserta a continuación: SENTENCIA: Mendoza, 3 de abril de 2017. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo precedente, el Tribunal RESUELVE: 1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 303 por la parte actora y, en con-secuencia, confirmar la resolución de fs. 299/302. 2) Imponer las costas a la parte demandada recurrente por resultar vencida (arts. 35 y 36 C.P.C.). 3) Diferir la regulación de honorarios hasta tanto obren elementos en la causa para su justipreciación. NOTIFIQUESE Y BAJEN. Dra. Silvana Del Carmen FURLOTTI Dra. Gladys Delia MARSALA Dra. María Teresa CARABAJAL MOLINA 024681E