

Transferencia De Dominio Obligacion De Escriturar

JURISPRUDENCIA

TRANSFERENCIA DE DOMINIO. Obligación de escriturar

Se confirma la sentencia impugnada que condenó a las accionadas a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto del contrato de compraventa, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 510 del Código Procesal Civil y Comercial, ello en virtud que resulta del todo ajustada a derecho la condena a escriturar que contiene el decisorio impugnado sin que los argumentos incorporados al memorial de agravios persuadan de lo injusto de lo así decidido.

En la ciudad de San Nicolás de los Arroyos, a diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete, reunidos los señores Jueces de la Excma. Cámara Primera de Apelación para dictar sentencia en los autos caratulados: ?RABELLINO, GABRIEL ANDRÉS y otro/a c/ ALBORNOZ, GRISELDA MIRTHA LUCRECIA (SUS SUCESORES) y otro/a - CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES/COMERCIALES?, del Juzgado Civil y Comercial N° 2, del Departamento Judicial San Nicolás, habiendo resultado del sorteo correspondiente que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Dres. Fernando Gabriel Kozicki, Amalia Fernández Balbis y José Javier Tivano, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia de fs.555/569? 2ª.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Kozicki dijo: I.- En la articulación que contiene el reclamo inicial pretendieron Gabriel Oscar Rabellino y María Isabel Zurano obtener de Griselda Mirtha Lucrecia Albornoz y Silvina Rosana Kearney la satisfacción de su requerimiento de cumplimiento de contrato de compraventa consistente en la escrituración a su favor del inmueble descrito en la demanda. La pretensión fue resistida por las demandadas quienes, entre otras defensas, denunciaron diversos incumplimientos de la contraparte y alegaron haber resuelto el contrato en cuestión. Si bien en dicho responde plantearon reconvenición, fue posteriormente desistida, motivo por el cual ninguna implicancia ha de tener aquella pretensión en el marco revisorio que nos ocupa. De modo previo a la apertura a prueba de la causa y en mérito a su condición de cesionario de los derechos y acciones hereditarios de las demandadas, se dispuso la intervención en calidad de tercero de Luis Danilo Albornoz, quien se presentó en autos en los términos que da cuenta el escrito de fs. 218/220. Producida la prueba pertinente, procedió el A quo al dictado de sentencia y allí, luego de analizarse los hechos que se han estimado acreditados, concluyó haciendo lugar a la demanda y, en consecuencia, condenando a las accionadas a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto del contrato de compraventa, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 510 del Código Procesal Civil y Comercial y, para el supuesto de imposibilidad de otorgar el acto de la escritura de transferencia de dominio, se remitió a lo dispuesto en el art. 1187 del Código Civil, obligaciones que hizo extensivas a Luis Danilo Albornoz en su carácter de cesionario de los derechos y acciones hereditarios de la sucesión de Alfredo Ángel Kearney, con costas a la parte demandada. II.- A fs. 574 el letrado apoderado de la demandada Mauro Correa Hugues apeló la sentencia en representación de Silvina Kearney y denunció el fallecimiento de Griselda Albornoz, lo que acreditó con el certificado de defunción de fs. 580, manifestando luego que su mandante es la única heredera de la nombrada (fs. 584). Los agravios se expresan en el memorial que luce glosado a fs. 594/612, replicados por la parte actora a fs. 616/617 vta.- Sostiene la apelante que el fallo es injusto, que no tuvo en cuenta que el contrato estaba extinguido por el incumplimiento de la actora al haber excedido los 120 días para la aprobación de los planos de mensura y subdivisión, ni haber puesto a disposición el dinero adeudado descartando la validez del tardío depósito judicial, ni tener en cuenta que su parte sólo se había comprometido a abonar los gastos de la sucesión y no a la finalización de su tramitación, ni que la parte actora omitió concurrir a la escribanía, a lo que se suma la falta de observancia del procedimiento plasmado en la ordenanza municipal 49/84 para la aprobación de los planos de relevamiento de obras comprometida en el contrato. Enrostra también al juzgador primero un impropio prejuzgamiento al liberar los importes depositados en autos a favor del letrado de la parte actora en la ejecución que iniciara por honorarios regulados en esta sede y que estaban a su cargo. III.- En primer término estimo pertinente aclarar en orden a los cuestionamientos expresados por la parte actora al replicar el memorial de agravios vinculados con la legitimación del letrado de la recurrente, que ha sido dicho profesional quien al prelude su queja aclarara que es el ?ex abogado apoderado de Griselda Lucrecia Mirtha Albornoz (fallecida)? invocando el poder oportunamente otorgado sin perjuicio del fallecimiento de la nombrada (ver fs. 594, primero y segundo párrafo), por lo que ha de considerarse desde una prudente hermenéutica del art. 53 inc. 4 del ritual y en virtud de lo denunciado a fs. 584 y vta. -en cuanto a que Silvina Rosana Kearney resulta ser su única heredera- que los agravios allí esgrimidos por el citado profesional responden al mandato vigente de esta última tanto en su rol de demandada como de heredera de la restante co-accionada. Por otro lado, la circunstancia de que Luis Danilo Albornoz haya dejado consentir el decisorio no implica que quien se insinúa en pos de la revisión del pronunciamiento carezca de legitimación procesal, pues el fallo condenó a la recurrente a dar cumplimiento a la obligación escrituraria -y a sus consecuencias en

caso de imposibilidad-, como también a afrontar las costas del juicio, circunstancias todas que evidencian un ostensible interés directo que la habilita desde lo formal para instar la vía apelatoria (art. 242 del CPCC). IV.- Sentado lo que precede corresponde destacar que en atención a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial establecido por la ley 26.994 -inicialmente prevista para el 1° de enero de 2016 y adelantada al 1° de agosto de 2015 a tenor de la modificación introducida a ésta por la ley 27.077- el juzgamiento de los presentes se realizará bajo la óptica normativa del Código Velezano, ya que se trata aquí de hechos y circunstancias consumados con anterioridad a la novel legislación fondal y su aplicación lisa y llana importaría de suyo establecer la retroactividad del precepto, que solo cabría admitir para las consecuencias de las relaciones jurídicas existentes (cfr. art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación vigente). Es decir que su aplicación inmediata ha de regir únicamente para los hechos que se encuentran en curso de desarrollo al tiempo de su sanción, mas no para aquellos consumados con anterioridad a su vigencia, por lo que no corresponde sea actuada en la especie en la que el boleto de compraventa que dio base a la presente acción data del 12 de octubre de 2006 (cfr. doctrina SCBA, causas C 107423, sentencia del 2 de marzo del 2011, Ac. 63120, sentencia del 31 de marzo de 1998 en JA, 1998-IV-29, LL Buenos Aires, 1998-848; Ac. 75917, sentencia del 19 de febrero de 2002; C 101610, sentencia del 30 de septiembre de 2009; C 98088, sentencia del 11 de junio de 2008). V.- Repasando los términos constitutivos de esta litis se ha de reiterar que demandado como ha sido de parte de Gabriel Oscar Rabellino y María Isabel Zurano el acto escriturario que tuviera como base el boleto de compraventa celebrado con Griselda Mirtha Lucrecia Albornoz y Silvina Rosana Kearney, es del caso que éstas últimas se opusieron sosteniendo que dicho vínculo se encontraba resuelto por falta de pago del saldo de precio. En el instrumento que ha dado pie a la legitimación que han portado los actores para instar su pretensión de cumplimiento contractual surge que éstos adquirieron en fecha 12 de octubre de 2006 una fracción de terreno por la suma de \$ 27.000, abonando en el acto de suscripción \$ 13.000 y comprometiéndose a pagar el saldo (\$ 14.000) contraescritura en el plazo de 120 días, pudiéndose prorrogar por 30 días más en caso de demora en la aprobación ante la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia de Buenos Aires del plano de Unificación, Mensura y Subdivisión. En dicho acto se entregó la posesión jurídica de lo vendido y se comprometieron Griselda Albornoz y Silvina Kearney como vendedoras, a abonar los gastos, sellados y honorarios que demande el plano de mensura y el juicio sucesorio de Alfredo Ángel Kearney (titular registral del bien, esposo y padre respectivamente de las nombradas). Asimismo se dispuso como condición de venta e incluido en el precio pactado la obligación de los compradores de confeccionar los planos de relevamiento debidamente aprobados por la Municipalidad de Capitán Sarmiento respecto de la edificación existente en el lote lindero al adquirido (cfr. boleto de compraventa de fs. 35/36). Con posterioridad, en fecha de 3 de enero de 2007, los vendedores reciben de la parte actora la suma de \$ 6.000 a cuenta de saldo de precio adeudado en virtud de la operación llevada a cabo, tal como lo referencia el recibo de fs. 42 (ver fs. 528). Por conducto de la carta documento remitida el 15/5/2008 (fs. 43 y 112), la vendedora Griselda Albornoz solicita por sí y en representación de su hija y por el término de 15 días, el pago del saldo de precio por la venta del mencionado terreno (\$ 8.000). En respuesta a aquel requerimiento, Gabriel Andrés Rabellino, por su propio derecho e invocando la representación de su esposa María Isabel Zurano, utilizando la misma vía epistolar (misiva del 19 de mayo de 2008 -fs. 44 y 114-), hace saber que ofrece abonar el saldo de precio contra la escritura traslativa de dominio en la escribanía de la Notaria María Laura Charró sita en calle Independencia 390 de Capitán Sarmiento. Asimismo destaca en dicha cartular el incumplimiento de la contraparte por no estar en condiciones de escrituración por falta de terminación de la sucesión de Alfredo Ángel Kearney, mas a pesar de ello pone a disposición aquel monto por el plazo de tres días en el lugar citado bajo apercibimiento de consignarlo judicialmente (fs. 44 y 114). En la misiva enviada el 31 de mayo de 2008 por las vendedoras comunican la voluntad de resolver el contrato, destacando que dicha resolución operó ipso facto por el vencimiento del plazo de 15 días que le fuera otorgado para el pago del saldo en virtud de lo dispuesto por el art. 1204 del Código Civil. Aclaran, entre otras cuestiones, que no pudieron percibir la suma porque no había persona alguna en el domicilio indicado por los compradores (fs. 45 y 113). Respondiendo a esta última epístola los compradores remiten carta documento el día 4 de junio del mismo año desconociendo la resolución contractual y el derecho a ejercitarla por ausencia de mora, reiterando que pusieron a disposición la cifra en el lugar en donde se debería realizar la escritura traslativa de dominio, endilgando la falta de conclusión del juicio sucesorio de Alfredo Ángel Kearney como también la ausencia de cumplimiento de la obligación de escriturar de las vendedoras. Destáquese que dicha comunicación fue remitida al domicilio de las demandadas y no obstante el aviso de visita realizado por el personal del correo no fue retirada por el destinatario (ver fs. 442 e informe de fs. 443). El día 28 del mismo mes y año los compradores promueven esta demanda de cumplimiento de contrato, consignando judicialmente la cifra reclamada por las vendedoras. Planteados así los hechos que precedieron a este juicio es menester puntualizar que la posibilidad de resolución como sanción para el incumplidor reconoce vías diferentes: a) por autoridad de la parte cumplidora o in bonis siguiendo el procedimiento dispuesto por el art. 1204 (pacto comisorio tácito), o del modo en que las partes lo hubieran convenido (pacto comisorio expreso); y b) por vía judicial, ya sea mediante acción o reconvencción (conf. Belluscio-Zannoni, ?Código Civil y leyes complementarias? tomo 5, pág.

1011 y sgts. Editorial Astrea 1984; Bueres-Highton, "Código Civil ..." tomo 3-C, pág. 63). Como no se instó acción resolutoria ni reconvencción por vía judicial ni medió contractualmente una facultad expresamente establecida a tal fin, podemos afirmar que en el caso de marras nos encontramos ante el ejercicio de un pacto comisorio tácito. Ante dicho panorama adviene del todo útil a los fines revisorios visualizar liminarmente si el uso de dicha prerrogativa por la parte demandada en el momento en que lo hizo ha sido acorde a derecho, para lo cual ha de partirse de la situación existente cuando se hizo valer la voluntad desvinculante y decidirse si entonces se tenía razón para actuar de tal modo, al margen de lo que después pudiera haber acontecido. Desde ese enfilamiento que postulo y atendidos a las coordenadas que contiene la realidad contractual en crisis, ha de señalarse que en el boleto referido tanto el pago del saldo del precio adeudado como la escrituración del inmueble conformaron obligaciones simultaneas, puesto que las partes establecieron que el plazo para el cumplimiento de las mismas era idéntico y por lo tanto las dos resultaban exigibles al tiempo de la primera intimación cartular, al par que acordaron expresamente dicha simultaneidad (cfr. cláusula segunda). Aquella conexidad y reciprocidad de las prestaciones, exigía a quien luego se intentara desligar de la relación jurídica trabada, el claro ofrecimiento de su parte de cumplir el segmento obligacional pendiente como requisito de contenido de la interpelación (cfr. Belluscio - Zannoni; ob. citada; T.5, pág. 1005) y tal inobservancia torna a la facultad resolutoria como abusiva, puesto que quien endilgara a su contraparte una conducta morosa en el pago del saldo de precio, lejos de ofrecer el cumplimiento de la obligación principal pendiente y que, además, fuera reclamada por los adquirentes al evacuar el requerimiento cartular, decide extinguir prematuramente el vínculo; proceder que conspira contra la buena fe contractual (art. 1198 del Código Civil). Y esto aún sin entrar a considerar la orfandad probatoria existente en autos relativa a la invocada negativa de las vendedoras a recibir los pagos o de la concurrencia de éstas a la escribanía donde los compradores habrían depositado las sumas de dinero reclamadas, pues estas cuestiones dejan en pie la deficiente intimación y la ausencia de todo ofrecimiento a cumplir la obligación de escrituración que de modo recíproco y simultáneo habían acordado en el boleto de compraventa base de este juicio. Ahora bien, descartada la eficacia de la decisión desvinculante ejercida prematuramente por la parte vendedora, adelanto opinión en el sentido de que resulta del todo ajustada a derecho la condena a escriturar que contiene el decisorio impugnado sin que los argumentos incorporados al memorial de agravios me persuadan de lo injusto de lo así decidido. Cuadra resaltar aquí que del todo inocuo se exhibe el desgaste argumental que contiene el memorial en el que se intenta justificar aquella decisión resolutoria en presuntos incumplimientos vinculados con el tiempo de confección y/o aprobación de planos de la propiedad adquirida y/o planos de relevamiento relacionados con las construcciones existentes en la propiedad lindera, puesto que ninguna de dichas alegaciones formaron parte del requerimiento o interpelación que diera pie a la decisión rescisoria, delimitada al pago del saldo de precio por la venta del predio. Cabe se diga también que el recurrente alude promiscuamente en su queja a la aprobación del plano ante la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia de Buenos Aires, como al de relevamiento de las construcciones del predio contiguo mas ambas cargas resultan disímiles y sólo se extrae del contrato aludido que las vendedoras asumieron la obligación de la confección del plano de relevamiento debidamente aprobado por la Municipalidad de Capitán Sarmiento de la edificación del lote lindero al vendido (cfr cláusulas primera, segunda y cuarta), por lo que todo lo expresado ante esta Alzada en torno a la obligación de aprobar los planos ante la Dirección de Geodesia y Catastro que enrostra a su contendora resulta impropio, al par de novedoso puesto que no ha conformado tal argüir base argumental de los artículos propuestos en su escrito defensivo inicial -ver fs. 123/129)- (art. 272 del CPCC). Con ser ello así, si los compradores consignaron en autos el saldo de precio que contraescritura acordaron las partes como obligación recíproca y simultánea contractual, sólo resta aquí evaluar si existen otras defensas que oportunamente articulara la parte vendedora en oposición al progreso de la acción y cuya repulsa hubiere merecido el reproche de la recurrente, pues sabido es que las potestades de los tribunales de Alzada encuentran la doble limitación de lo que resulta de la relación procesal que aparece con la demanda y contestación -congruencia- y lo que el apelante haya querido imponerle en el recurso (SCBA C 102009 S 18/06/2014; C 106640 S 31/07/2013; C 105042 S 30/05/2012) (art. 272 del CPCC). Y en tal análisis advierto que sólo perdura en esta instancia la cuestión vinculada con la falta de aprobación del plano de relevamiento, pues aquellas introducidas en el escrito de contestación de demanda en las que se alude a la tala de árboles o destino que le diera el adquirente al predio no han merecido de la apelante una crítica puntual y concreta que habilite esta instancia revisora (art. 260 del CPCC). Cabe recordar que en la contestación de demanda adujo la aquí recurrente que desconocía los planos de relevamiento por no emanar de su parte y desconocer si los procedimientos de aprobación se ajustaron a la normativa vigente, sin perjuicio de que, de ser así, la fecha de aprobación que figura en dichos documentos es extemporánea. Sobre el particular planteo resulta propio mencionar que ningún plazo concreto estipularon en la cláusula cuarta del contrato a tal efecto, mas dejaron constancia de que dicha obligación fue condición de la venta y formó parte del precio pactado. Y estoy convencido de que no obstante las críticas que esboza la apelante dicha carga se encuentra debidamente abastecida con la confección del plano obrante a fs. 432 por la arquitecta Zurano y su debida presentación ante la Municipalidad de Capitán Sarmiento, que lo conformara con el visado de fecha 27 de marzo de 2007 suscripto por el Secretario de

Obras y Servicios Públicos y de cuya autenticidad diera cuenta el informe municipal de fs. 438 (art. 384 del CPCC). Lo expresado no se ve obstado por lo informado por el Colegio de Arquitectos a fs. 465, pues el plano al que hace referencia este informe es el de Mensura, Unificación y División que en copia obra a fs. 429, distinto del de relevamiento de construcción de fs. 432. Por último, sostiene la quejosa que no ha existido acatamiento a la ordenanza municipal 49/84, mas no se advierte que dicha repartición pública hubiere efectuado objeción alguna al plano de relevamiento, al margen de destacar que no se trata de una obra nueva o a construirse, sino de edificaciones ajenas el bien vendido que no fueron denunciadas y que, por tanto, no requieren de aquellos recaudos propios de las primeras, ni la aprobación con el certificado final de obra, sin perjuicio de las multas y/o sanciones que en el marco administrativo pudieran imponerse por desinencia de la tardía denuncia y que exceden, por cierto, la relación procesal que emerge de los términos constitutivos de esta litis. A modo de colofón, cumplido según entiendo el análisis exigible que nos impone el recurso, encuentro prudente señalar que ha de quedar marginado del examen que pregona la recurrente el prejuzgamiento que enrostra al Juez de grado pues la conducta que cimienta dicha acusación proviene de decisiones emitidas en otros obrados (causa ?Rabellino Reinaldo Oscar c/Kearney, Silvina Rosana y otros. Ejecución de Honorarios?, Expte. 83.500 del registro del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 2 departamental) y, por tanto, no forma parte de la sentencia ni ha sido propia de este juicio, al par que no es la expresión de agravios la vía pertinente para introducir nuevos planteos que, en su caso, pudieron y/o debieron proponerse en el estadio procesal y por el mecanismo procesal correspondiente (cfr. arts. 178 y 272 del CPCC). En definitiva, por derivación de lo precedentemente expuesto, propicio la confirmación de la sentencia apelada, con costas de Alzada a cargo de la recurrente perdidosa (art. 68 del CPCC). Voto así por la afirmativa. Por iguales fundamentos los Sres. Jueces Dres. Fernández Balbis y Tivano votaron en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Kozicki dijo: De conformidad con el desarrollo argumental precedentemente descripto, postulo el rechazo del recurso deducido y la confirmación de la sentencia, con costas a cargo de la apelante vencida (art. 68 del CPCC). Así lo voto. Por iguales fundamentos los Sres. Jueces Dres. Fernández Balbis y Tivano votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictando el Tribunal la siguiente SENTENCIA

Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1°- Desestimar el recurso deducido a fs. 574 y, en consecuencia, confirmar la sentencia apelada. 2°.- Imponer las costas de Alzada a la recurrente perdidosa (art. 68 del CPCC).
Notifíquese y devuélvase.- 024005E