

Boleto De Compraventa Resolucion Contractual Falta De Legitimacion Activa Pericia Caligrafica

JURISPRUDENCIA

Boleto de compraventa. Resolución contractual. Falta de

legitimación activa. Pericia caligráfica Se confirma la sentencia que admitió la defensa de falta de legitimación activa y rechazó in totum la demanda por resolución de contrato y daños perjuicios con relación a la compraventa del inmueble. Se destaca que el medio de prueba específico para acreditar la autenticidad de la firma es la pericia caligráfica, y solo cabe admitir excepcionalmente otros medios ante la imposibilidad de realizarla. Cuando un hecho es susceptible de ser acreditado mediante prueba más idónea, o tiene un específico medio de demostración asignado por la ley, la producida no solo debe ser apreciada con rigorismo, sino que puede ser insuficiente, desde el momento que no se propuso el medio más apto. En la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires a los 07 días del mes de MAYO del año 2019 reunidos los señores Jueces de la Sala Uno de la Excm. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, doctores Marcelo O. Restivo, Guillermo E. Ribichini y Fernando C. Kalemkerian para dictar sentencia en los autos caratulados: "LALANNE MIGUEL A. C/ GERARDI STELLA MARIS Y OTRA S/ RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES", y practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: doctores Kalemkerian, Ribichini y Restivo, resolviéndose plantear y votar las siguientes CUESTIONES: 1º) ¿Se ajusta a derecho la resolución apelada de fojas 257/262? 2º) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION EL SEÑOR JUEZ DOCTOR KALEMKERIAN DIJO: I. A fs. 39/48 el Dr. Mario Arturo Zelaya, en su carácter de apoderado de Olga Welly Lalanne, promovió demanda contra Stella Maris Gerardi y Norma Beatriz Arista por resolución de contrato y daños perjuicios con relación a la compraventa del inmueble identificado catastralmente como Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., subparcela ..., polígono ..., U.F. ..., matrícula ... del Municipio Urbano de Monte Hermoso. Relató que el 15 de enero de 1997 celebró con las demandadas un boleto de compraventa por medio del cual les vendió el inmueble mencionado por el precio de U\$S 45.000. De este importe dijo, abonaron U\$S 15.000 en el acto de la firma, en concepto de seña y a cuenta del saldo del precio, restando la suma de U\$S 30.000 que sería abonada en 36 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de U\$S 1.000 cada una de ellas -con vencimiento la primera a los 30 días de la firma del boleto- y 3 cuotas adicionales de U\$S 2.000 cada una -pagaderas junto con las cuotas de los meses de diciembre de 1997, 1998 y 1999. Indicó que las compradoras cumplieron solamente veinte cuotas de U\$S 1.000 y una y media de las tres cuotas adicionales pactadas, por lo que adeudan dieciséis cuotas de U\$S 1.000 y una cuota y media adicional de U\$S 2.000, lo que arroja la suma de U\$S 19.000. Continuó diciendo que en la cláusula sexta del contrato se pactó que la mora se produciría de forma automática y una multa por parte de la incumplidora de U\$S 20 diarios. Serían también por cuenta de las demandadas el pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones desde el día de la operación, que según el actor nunca abonaron. Explicó que debió abonar \$10.891,04 con más la suma de \$5.500 como intereses, en virtud de un apremio iniciado por la Municipalidad de Monte Hermoso por los períodos que debían haber solventado las demandadas, y a ello debe agregarse el importe de \$ 2.936,90 correspondiente al impuesto inmobiliario, por lo que el total adeudado es de \$19.255,94.- Por último, solicitó reparación de los perjuicios sufridos por la suma de \$22.500 en concepto de pérdida de chance por el alquiler de cinco temporadas (2002 a 2006), tomando como parámetro la suma de \$4.500 por cada temporada. En "otrosi digo" se presentó el Dr. Mario Arturo Zelaya en su carácter de apoderado de Miguel Angel Lalanne - hijo de la actora- ratificó en los términos del art. 1330 del Código Civil (por un error de tipeo se consignó 1130) la operación de compraventa efectuada por su madre e hizo propia la demanda.- II. A fs. 87/115 tomó intervención Stella Maris Gerardi, con el patrocinio letrado del Dr. Salomón Claudio Yemal. Opuso excepción de falta de legitimación activa del Sr. Miguel Angel Lalanne por considerar que no invocó ni acreditó los extremos que hacían a su legitimación. Más adelante explicó que el Sr. Lalanne estaba escondiendo bienes de la sociedad conyugal y que por este motivo fue demandado por simulación por parte de su cónyuge. Reconoció la celebración del boleto de compraventa y la suspensión del pago de las cuotas, pero sostuvo que el monto adeudado es de U\$S 7.000 y no U\$S 19.000 como indicó la actora. Explicó además que la falta de pago se debió a la imposibilidad de escriturar, dado que la actora se encontraba inhibida, y que frente a tales circunstancias decidieron ¿vender? a la Sra. Sonia Patricia Perez los derechos que emergían de ese boleto, en el mes julio de 1999. Solicitaron en consecuencia la citación como tercera de la supuesta compradora, pero no llegó a concretarse pues más tarde se consideró desistida la citación por no haberse activado la notificación (fs. 161). Argumentó que no correspondía resolver el contrato dado que cumplió con el pago del 70% del precio y que la demora resultó imputable a la actora. Asimismo, sostuvo que los

intereses y la cláusula penal resultan abusivos y que el incumplimiento en el pago estuvo justificado por la renuencia a escriturar por parte de la actora. Solicitó también la pesificación del saldo adeudado en virtud de lo normado por la ley 25.561. Por último, reconvino por escrituración, aunque no en su favor, sino de la tercera citada (¿?), reconvención que a la postre se tuvo por no presentada en razón de la falta de pago de la tasa y sobretasa de justicia (fs. 168). III. A fs. 135/138 se presentó la Sra. Defensora Oficial en representación de la codemandada Norma Beatriz Arista y además de la negativa pormenorizada de los hechos desconoció expresamente, en los términos del art. 354 del CPCC, que la firma inserta en el contrato perteneciera a su representada. IV. A fs. 257/262 se dictó sentencia admitiendo la defensa de falta de legitimación activa del Sr. Miguel Angel Lalanne, y rechazando in totum la demanda. Estimó la Sra. Jueza de grado que no puede legitimarse activamente a quien no suscribió el contrato, más allá de que hoy resulte heredero de la actora. Por otra parte, y en relación con la cuestión de fondo, frente al desconocimiento de la firma estampada en el boleto de compraventa consideró que pesaba sobre ésta la carga de demostrar su autenticidad. V. Por apelación del actor llegan los autos a esta instancia. Reprocha a la sentenciante que no hubiera tenido en cuenta para así resolver el reconocimiento por parte de la codemandada del boleto agregado a fs. 11, la falta de desconocimiento del segundo boleto, por el que las demandadas habrían cedido sus derechos a un tercero (fs. 91), y la carta documento suscripta por ambas (fs. 26), en la que admiten el negocio celebrado, que tampoco fuera desconocida por la Defensora Oficial. Sostiene que, de este modo, existen elementos de convicción suficientes a fin de demostrar la participación de ambas demandadas en el contrato y la autenticidad del boleto de compraventa que reguló sus obligaciones. Es sabido que, a los fines de acreditar la autenticidad extrínseca de un instrumento privado, la prueba más importante y cuasi excluyente es la pericial caligráfica (arts. 457, 458, 459, 462, 469 y conss. CPCC). Máxime cuando siendo el defensor oficial uno de los sujetos exceptuados por el artículo 356 del Código Procesal de dar respuesta sobre los documentos presentados por la contraria, desconoció el boleto en forma expresa. Es cierto que tanto la carta documento intimando a escriturar, como la cesión de derechos, ilustran sobre la celebración de un negocio de compraventa entre las partes respecto del inmueble Matrícula 1439 de Monte Hermoso (126). Sin embargo, ninguno de estos instrumentos permite tener por acreditada la autenticidad de la firma cuestionada, y con ello, el contenido mismo del documento desconocido. Nótese que el boleto de fs. 91 da cuenta en rigor de una reventa y no de una cesión en la que se hubiera transcripto el documento original, por lo que no autoriza tener por cierto el contenido íntegro del boleto de fs. 11. Otro tanto sucede con la pieza postal de fs. 26. Las ¿otras pruebas? de las que habla el artículo 1033 del Código Civil se refieren específicamente a la veracidad de la firma y no al hecho de haberse concertado el acto jurídico que documenta el instrumento. Por lo demás, el medio de prueba específico para acreditar la autenticidad de la firma es la pericia caligráfica, y sólo cabe admitir excepcionalmente otros medios ante la imposibilidad de realizarla. No debe perderse de vista que cuando un hecho es susceptible de ser acreditado mediante prueba más idónea, o tiene un específico medio de demostración asignado por la ley, la producida no sólo debe ser apreciada con rigorismo, sino que puede ser insuficiente, desde el momento que no se propuso el medio más apto (conf. KIELMANOVICH, Jorge. ¿Teoría de la prueba y medios probatorios?, Ed. Rubinzal Culzoni, pág. 406). De otro costado, es correcta la apreciación de la sentencia en torno al valor que debe otorgarse a la admisión de parte de la codemandada. La indivisibilidad impropia de la obligación conduce a la existencia de un litisconsorcio necesario, en donde las notas de independencia y autonomía de cada litisconsorte encuentran su límite, precisamente en la admisión por parte de uno de ellos de actos perjudiciales (confesión, reconocimiento, etc), que pese a dicha admisión deben acreditarse respecto de los demás. VI. Aún obviando todas estas consideraciones, y pese a que pudieran apreciarse con mayor benevolencia los elementos de juicio mencionados, tampoco alcanzaría para variar la suerte adversa al actor. La demanda contiene un vicio de origen, vinculado a la legitimación activa, que resulta insalvable pues se da de bruces con el principio lógico de no contradicción, en cuya virtud ¿no se puede afirmar y negar juntamente una misma cosa de un mismo sujeto?. Sucede que, en los enunciados contradictorios, uno de ellos es necesariamente falso, y esta circunstancia conspira contra la claridad en la exposición de los hechos y por consiguiente contra el derecho de defensa, pues frente a un juicio contradictorio, donde se afirma y se niega una cosa a la vez, es difícil que el demandado pueda esgrimir una defensa adecuada. En nuestro sistema rige el principio de la sustanciación, que exige a las partes exponer claramente los hechos que sirven de causa a su pretensión (art. 330, C.P.C.C.; ALSINA, Hugo. ¿Tratado Teórico Práctico De Derecho Procesal Civil Y Comercial?, Parte General (v2), EDIAR Sociedad Anónima Editora, Comercial, Industrial Y Financiera, 1956, pág. 35). Esta carga de las partes tiene directa incidencia en el ejercicio del derecho de defensa de la contraria, ya que esta última -como no puede ser de otra manera- se limitará exclusivamente a rebatir las cuestiones efectivamente planteadas. Ahora bien, del escrito de inicio se desprenden dos afirmaciones que adolecen de la señalada contradicción, cuales son que ambos demandantes resultan titulares en forma excluyente de la relación jurídica sustancial. Es verdad que en un primer momento no se lo dice de esta manera tan abiertamente contradictoria, sino más bien un tanto velada y hasta enigmática. Pero no otra cosa es lo que surge del ¿otro sí digo? en el que Miguel Angel Lalanne comparece a ratificar, en los términos del artículo 1330 del Código Civil, la venta efectuada por su madre, quien al parecer carecía de derecho y

sin embargo viene al mismo tiempo demandando por resolución contractual con fundamento en idéntica operación de venta. Es decir que quien acciona como titular de los derechos emergentes del contrato, desmiente este carácter unos párrafos más adelante, sin que se comprendan las razones de este contrasentido. Paradójicamente fue la misma codemandada Stella Maris Gerardi quien intentó despejar la incógnita, ilustrándonos acerca de una supuesta maniobra de simulación urdida por parte del actor para defraudar a su cónyuge. Incluso ofreció prueba acerca de ello, cuando es evidente que ventilar esta circunstancia no va en línea con sus intereses, pues es de suponer que los sucesores a título particular, a diferencia de los acreedores, están interesados en el mantenimiento del acto y hasta podría jugar en su contra, si frente a un eventual planteo del cónyuge debiera escudarse en la inoponibilidad del acto simulado (arg. art. 1051). Si bien los medios probatorios ofrecidos en torno a la supuesta simulación fueron a parar al vacío, pues finalmente nunca se produjeron, al contestar el traslado de la excepción de falta de legitimación (fs. 164) el actor terminó explicando por sí mismo lo que ya había adelantado la codemandada. Y en esa oportunidad volvió a caer en la misma contradicción, pues por un lado afirmó que del Expte. 100.281 se infiere la titularidad de mi mandante sobre el inmueble objeto de autos?, mientras que al mismo tiempo dijo que con el fallecimiento de Olga Welly Lalanne, su hijo Miguel Angel, también encuentra legitimación como heredero de la misma?. Idéntica dualidad deja entrever su protesta lanzada contra la admisión por la sentencia de la defensa de falta de legitimación. Conviene descartar desde ya que por aplicación del principio de eventualidad esta contradicción pudiera asumir la forma de los actos de postulación meramente subsidiarios, o bien que pretenda subsanarse por conducto del iura novit curia, pues no se trata simplemente un problema de calificación jurídica sino de exposición de los hechos. En definitiva, la demandada debió defenderse de un planteo determinado, con causa en hechos expuestos en forma contradictoria por la actora. Considerar la posibilidad de una condena con base en otras circunstancias de hecho resulta inviable, en la medida que tal proceder configuraría una violación del principio de congruencia, con afectación del derecho de defensa (conf. Suprema Corte de Buenos Aires, del 29/04/2009, autos Calafate, Ethel Lilian c/Agüera, Norma Beatriz y otro s/Reivindicación? C 100.187; GOZAINI, Osvaldo A., "El principio de congruencia", "La Ley", 1996-E-606; MORELLO, Augusto M., "Desinterpretación del principio de congruencia" [nota a fallo], "La Ley", 21-IX-2004; MARK, Mariano H., "Aproximación al principio iura novit curia en el Derecho Procesal del Trabajo. Su relación con el principio de congruencia. Los planteos subsidiarios", Lexis N° 0003/400933; ALBRECHT, Paulina, "El principio de congruencia y las auténticas pretensiones de las partes", Lexis N° 0003/012687; DE LOS SANTOS, Mabel, "La flexibilización de la congruencia", L.L. Sup. Esp. Cuestiones Procesal Modernas 2005 [octubre], 80). VII. Existen todavía un par de razones adicionales para desechar la demanda de resolución, a la luz de lo dispuesto por los artículos 510, 1203 y 1071 del Código Civil, conforme se verá seguidamente. Cabe hacer la aclaración, teniendo en cuenta que estamos frente a la venta de un inmueble a crédito, que dejamos a un lado la cuestión de si el artículo 1432 del Código de Vélez consentía la aplicación del pacto comisorio tácito en casos como éste. Es sabido que la norma originó inconvenientes incluso antes de la reforma de 1968 y hasta fue descartada por un viejo plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, en el año 1953, que admitió en favor del vendedor de un inmueble a plazo la posibilidad de resolver el contrato aun en los casos en que no mediara pacto comisorio expreso. A pesar del antecedente, la ley 17.711 mantuvo su redacción después de concebir el artículo 1204, renovando así las dudas. No convencen del todo los fundamentos que se han dado para acotar sus alcances, sea limitándola al caso de la resolución judicial (LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando ?Teoría De Los Contratos. Parte General?, Tomo I, Zavallia Editor 1997, pag. 645), sea considerando al boleto de compraventa como un contrato preliminar que se regiría exclusivamente por artículo 1204 y no por las normas de la compraventa (RAMELLA, Anteo ?La resolución por incumplimiento?, Ed. Astrea, 1975, pág. 270). Mucho menos por medio de la abrogación tácita de la norma especial por la norma general posterior, criterio interpretativo descartado desde antiguo por la Casación francesa. Afortunadamente no es menester embarcarse en esa discusión, que además no fue invocada por la demandada, puesto que la controversia puede resolverse por aplicación de otras disposiciones. Queda por ver, entonces, si frente a la demanda de resolución podían las compradoras escudarse en lo dispuesto por los artículos 510, 1203 y cctes. del Código Civil, tal como fue argumentado. Las demandadas abonaron regularmente las cuotas pactadas correspondientes al saldo de precio hasta el mes de mayo de 1997. Luego, alegando rodeos de parte de la vendedora en el cumplimiento de la obligación escrituraria, interrumpieron el pago, para retomarlo en el mes de diciembre de 1998 y discontinuarlo nuevamente en el mes de abril del año siguiente. Finalmente, en diciembre de ese mismo año remitieron la Carta Documento obrante a fs. 26, intimando el cumplimiento de la obligación de escriturar, solicitando el levantamiento de medidas cautelares que afectaban la libre disponibilidad. La Sra. Lalanne contestó el requerimiento (v. pieza postal de fs. 25), argumentando que las cautelares estaban ?a punto de ser levantadas?, e intimando, por primera vez, el cumplimiento bajo apercibimiento de resolución, que finalmente hizo efectiva, y se notificó mediante la carta documento de fs. 22. Es indiscutible que la obligación a cargo de las compradoras contenía un plazo determinado cierto, por lo que la mora había operado de pleno derecho ya a partir del mes de mayo de 1997 (art. 509 del Código Civil). Más difícil es

calificar el plazo previsto en la cláusula cuarta del contrato, en cuya virtud la obligación escrituraria debía cumplirse en el momento en que lo solicitaran las adquirentes, previa constitución de hipoteca en primer grado por saldo de precio; plazo incierto para algunos; tácito para otros o incluso indeterminado para una tercera opinión, con las dificultades interpretativas que ello acarrea en cuanto al momento en que debe tenerse por configurada la mora. Las consecuencias en relación con lo dispuesto por el artículo 510 serían diferentes en uno u otro caso. Si la obligación del que pretende el incumplimiento está sujeta a un plazo pendiente, bastaría el ofrecimiento de cumplimiento, mientras que si este plazo ya se encuentra vencido debería cumplir previamente para constituir en mora a la contraparte (conf. PADILLA, René, "Responsabilidad Civil por mora", Ed. Astrea, pag. 474). De todos modos pienso que no es imprescindible indagar la naturaleza del plazo concedido al acreedor. El ofrecimiento de parte de Lalanne, en el sentido de que otorgaría la escritura tan pronto fueran levantadas las cautelares, no parecía ser suficiente garantía para las compradoras y no alcanzaba para descartar la aplicación del artículo 510 del Código Civil. Dejando de lado el embargo denunciado, que al parecer provenía de una deuda con Karpa S.A, no veo cómo podía levantarse a la brevedad la interdicción que pesaba sobre la actora, decretada en el marco del juicio de simulación en el que, según ella misma reconoce, resultó vencida acerca de la propiedad de la cosa. Da la sensación de que la parte vendedora recurrió al pacto comisorio - en lugar de optar por solicitar el cumplimiento - para evitar la exceptio non adimpleti contractus (art. 1201 CC) o escapar a las consecuencias del artículo 889 del Código, pues la prestación se había hecho imposible por su culpa. Esta situación caería bajo la órbita del artículo 1203 del Código Civil tornando estéril el ofrecimiento de cumplimiento que, en el mejor de los casos, consiente el artículo 510 del mismo Código; la imposibilidad de cumplir debe equipararse al incumplimiento a los fines de analizar la facultad de una de las partes para pedir la resolución del contrato (conf. RAMELLA, op. cit., pág 124). Ahora bien, pese a que pudiera decirse que no existía una imposibilidad de cumplimiento definitiva sino meramente transitoria, la forma en que procedió la parte vendedora se conecta con el abuso del derecho, que también fuera denunciado por la codemandada y que entiendo se configuró en autos. Fuera del caso particular de la Ley 14.005, no es posible catalogar por anticipado en qué supuestos el ejercicio del pacto comisorio resulta abusivo, y el hecho de que se hubiera pagado una parte importante del precio no conduce mecánicamente a esta consideración. Sin embargo, si a ello se suma la existencia de una inhibición general de bienes en cabeza de la parte vendedora, originada en un litigio que tuvo como objeto el inmueble cuya escrituración había prometido, es evidente que el obrar del vendedor se tradujo en un comportamiento abusivo (art. 1071 segundo párr CC). El abuso radicó, precisamente, en el ejercicio del ius variandi contenido en el artículo 1204 del Código Civil, puesto que el acreedor optó por la resolución a sabiendas de que, por lo menos transitoriamente, se encontraba imposibilitado de cumplir. Voto por la AFIRMATIVA. A LA PRIMERA CUESTION, EL SEÑOR JUEZ DOCTOR RIBICHINI, DIJO: En relación a la falta de legitimación activa del apelante, advierto que más allá de la confusa postura desplegada desde la demanda misma, la titularidad de la relación jurídica sustancial en cabeza suya ha quedado consolidada con el fallecimiento de su madre (arts. 163 inc. 6 párr. 2do y 345 inc. 3 CPCC). Y si bien comparto las atinadas observaciones que formula mi apreciado colega respecto de la adscripción de nuestro régimen procesal a la "teoría de la sustanciación", no advierto que en el caso concreto la ambigua y contradictoria conducta del señor Miguel Angel Lalanne haya efectivamente comprometido el derecho de defensa en juicio de las demandadas, por los antecedentes que bien se referencian en el exhaustivo voto que abre el acuerdo. Sin perjuicio de ello, adhiero enteramente a las consideraciones que se formulan en los capítulos V y VII, y por tales fundamentos es que también doy mi voto por la AFIRMATIVA. A LA PRIMERA CUESTION, EL SR. JUEZ DR. RESTIVO, DIJO: a.-) Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Ribichini en relación a la falta de legitimación activa del apelante (párrafo primero de su voto). b.-) 1.-) En relación a lo expuesto en el último párrafo del punto V del voto del apreciado colega que inicia el acuerdo, entiendo necesario realizar un recuento de lo resuelto, para luego abordar el tratamiento de la cuestión. La Juez a quo, sostuvo en la sentencia en crisis, que la codemandada Arista desconoció la firma que se le atribuyó en el boleto de compra venta (instrumento privado sin firma certificada), situación que puso en cabeza de la actora la carga de demostrar su autenticidad, lo que no fue abastecido. Afirmó en consecuencia, que tal situación obsta a que se dicte cualquier pronunciamiento que afecte a la Sra. Arista -codemandada-, atento que la pretensión tiene su causa en un contrato en el que no se acreditó su participación. Entendió que las accionadas formaban un litisconsorcio pasivo necesario pues se las demanda por una obligación indivisible, lo que origina una sentencia de contenido único para todos los litisconsortes, ya que se trata de una sola pretensión con pluralidad de sujetos eventualmente legitimados, así las defensas de uno favorecen a los demás. En tal sentido -indicó- la falta de acreditación de la firma de Arista -ante su desconocimiento-, torna carente de efectos a lo expuesto por Gerardi, ya que no se puede declarar resuelto el contrato solo a su respecto. Atendiendo por lo tanto a la indivisibilidad impropia de la obligación en juego, derivada en la existencia de un litisconsorcio pasivo necesario, los colegas que me anteceden consideran correcto lo resuelto en la instancia de grado. b.-2.-) Ahora bien, coincido en cuanto a la exposición teórica, que nos encontrábamos en el origen del pleito con un sujeto plural, que formaba la parte demandada. Resultaba claro y necesario para la actora, ante la existencia de dos personas que

integraban -en principio-, la parte compradora en el contrato base del pleito, demandar a ambas, ya que de no hacerlo lo correcto hubiera sido ordenar que la litis se integre con la totalidad de los sujetos mencionados en el contrato desde el origen del proceso, atento la indivisibilidad impropia que reitero, en principio, surgía de la obligación que derivaba para todos los sujetos, del contrato de compra venta que los tenía como partícipes. Cabe entonces aclarar, que el objeto de dicho contrato -que no resulta idéntico a las obligaciones que derivan del mismo-, es el conjunto de reglas convencionales que las partes integrantes del contrato establecieron y que tuvieron por lo tanto su fuente en la autonomía privada, determinando lo que ellas (compradora y vendedora) quisieron hacer, que en su caso resultó en la entrega del 100 % de un inmueble contra el pago de su precio. Consecuencia de lo dicho, y tras avanzar en el proceso, quedó determinado que la Sra. Arista, no tuvo participación en el contrato que se pretende resolver, al no haber participado en su formación, ya que no resultó firmado por aquella, no exteriorizando de tal manera su voluntad participativa en la aceptación de la oferta y en consecuencia no existiendo "contrato" a su respecto, lo que implica que resulta ser -como consecuencia de no haber celebrado en el mismo- una tercera en el vínculo que se alega, carente por ello de legitimación pasiva para ser demandada. La situación nos obliga a rever lo que en un principio era un sujeto pasivo plural, ya que habiéndose acreditado que solo sujetos individuales integraron tanto la parte compradora, como la parte vendedora del contrato, no son aplicables los principios de procesos con sujetos múltiples -por indivisibilidad impropia-, ya que no existieron tales. Conforme ello y con base en los principios de libertad y seguridad contractual de los que deriva la regla de obligatoriedad del consentimiento como causa de la obligación entre iguales, y con el objetivo de lograr un equilibrio de los intereses de las partes que sí celebraron el contrato, teniendo presente que se entregó oportunamente el 100 % del inmueble objeto del negocio por parte del vendedor y solo se pagó una parte de su precio, por parte del comprador, no puedo más que interpretar que la referencia a una compra por partes iguales y en condominio (con un sujeto que no celebró y por ende no integró el negocio jurídico), no extiende sus efectos alterando el vínculo entre los firmantes y sobre el objeto del contrato, el que resulta en consecuencia incólume (arts. 1137, 1138, 1144, 1145, 1167, 1169, 1190, 1197, 1198 y conc. Cod. Civil). Por ende, tengo por válido el íntegro vínculo entre el vendedor y la única compradora que resulta del convenio agregado a fs. 11. c.-) Sin perjuicio de ello, adhiero enteramente a las consideraciones que se formulan en los capítulos I a IV, primera parte del capítulo V y capítulo VII, dando mi voto por la AFIRMATIVA conforme tales fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION EL SEÑOR JUEZ DOCTOR KALEMKERIAN DIJO: En virtud del resultado arrojado por la votación a la cuestión anterior propongo confirmar sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios. Las costas de ambas instancias corresponden entonces a la parte actora (art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial). ASI LO VOTO. Los señores Jueces Doctores Ribichini y Restivo por los mismos motivos votaron en igual sentido. Por lo que se dicta SENTENCIA: AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el acuerdo que antecede ha quedado resuelto que la sentencia apelada de fs. 257/262 se ajusta a derecho en lo que ha sido materia de agravios. Por ello, el tribunal RESUELVE: 1.- Confirmar la sentencia apelada. 2.- Imponer las costas a la actora vencida. 3.- Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad en que exista base y se haya efectuado la de la instancia anterior (arts. 31 y 51 del Ley 14.967). Hágase saber y devuélvase. Cor relaciones Revelli, Martin Orlando c/Costa Febre, Atilio Marcos s/ejecutivo -
Cám. Nac. Com. - Sala F - 22/08/2017 041441E