

Condena A Escriturar Boleto De Compraventa

JURISPRUDENCIA

Condena a escriturar. Boleto de compraventa

En el marco de

un juicio de escrituración, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda instaurada y condenó al demandado a escriturar a favor del actor el inmueble objeto de litigio. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina a los días 1 del mes de marzo de 2019, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 7ª, para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada. Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación: Sres. Jueces de Cámara Dres. POSSE SAGUIER. ZANNONI. GALMARINI. A la cuestión propuesta el Dr. Posse Saguier dijo: I.- La sentencia de primera instancia hizo lugar a la demanda instaurada contra Rosalía Carolina Montalban -en su carácter de heredera de Marcelo Elías Zainy, en consecuencia, la condenó a escriturar a favor de Marcelo Fabián Teuly el inmueble de la calle Salta ..., piso ... UF ... de esta Ciudad en el plazo de 45 días, bajo apercibimiento de lo establecido por el art. 512 del Código Procesal. Contra dicho pronunciamiento se alzó la emplazada, quien expresó agravios a fs.210/213, que fuera respondido por la actora a fs.216/217. II. Surge del boleto de compra-venta obrante a fs.4, que con fecha 9 de marzo de 2013 Marcelo Elías Zain - representado en dicho actor por Paola Roxana Teuly, según poder especial agregado a fs.5, escritura N° ... de fecha 26 de febrero de 2013 - vendió al Sr. Marcelo Fabián Teuly el inmueble de la calle Salta N° ... UF ... del piso ... de esta Ciudad. El precio de venta total fue fijado en la cantidad de \$ 150.000, que habría sido abonado en el mismo acto. Se dejó asentado que el comprador se encontraba en posesión material de lo adquirido y que la escritura traslativa de dominio sería realizada a los noventa días de la firma del boleto, designándose a tal fin un escribano que intervendría en la operación.- Ahora bien, está acreditado que el vendedor - Zain - falleció el 23 de marzo de 2013 (conf.fs.2 de la causa ?Zain Marcelo Elías s/sucesión ab-intestato? Expte. N° 29.808/2013). Asimismo, de las actuaciones antes mencionadas surge que fue declarada como única y universal heredera su esposa Rosalía Carolina Montalban - aquí demandada - tal como se desprende de la declaratoria de herederos dictada a fs.28. La demandada sostuvo en su escrito de contestación de demanda que se estaba en presencia de una maniobra defraudatoria ya que, aprovechando la existencia del poder, que otorgara Marcelo Zain a Paola Roxana Teuly, ésta habría urdido con su hermano quedarse con el departamento cuya escrituración aquí se reclama. El argumento central de su defensa consistió en invocar que el instrumento en cuestión carecería de ?fecha cierta?, esto es, que la data que allí surge resultaría inoponible a los terceros y a los causahabientes. Ello quedó plasmado en el art. 1035 del Código Civil. En ese entendimiento, o sea, de que el referido instrumento era inoponible a ella es que solicitó la declaración de puro derecho, la que así se dispusiera en la audiencia de fs. 181. El señor juez a-quo hizo hincapié en que la demandada no sólo negó la fecha cierta del instrumento base de la pretensión, sino que habría sido confeccionado con posterioridad al fallecimiento de su esposo. Destacó que ello se fundó exclusivamente en los dichos de la emplazada, ya que no solicitó la apertura a prueba a fin de acreditar la defensa articulada. En función de ello, y las demás consideraciones que allí se explicitaron, el juzgador admitió la demanda fundado en lo dispuesto en los arts. 1185 y 1187 del Código Civil. En su memorial la apelante insiste en sostener que no era su parte quien tenía que acreditar los extremos invocados, dado que el instrumento en cuestión habría adquirido fecha cierta recién con su presentación al proceso y no antes. Desde ya adelanto que la defensa articulada no resiste el menor análisis. Por de pronto, la postura sostenida por la recurrente no es acertada por cuanto indudablemente ella no reviste la calidad de tercero ni la de sucesor por título singular, que son a quienes se refieren los arts. 1034 y 1035 del Código Civil. Ello es así, por cuanto es sabido que los sucesores universales se encuentran en la misma situación que las partes a las cuales suceden, al indicar que ... ?continúa la persona del difunto, y es propietario, acreedor o deudor de todo lo que el difunto era propietario, acreedor o deudor, con excepción de aquellos derechos que no son transmisibles por sucesión?(conf.: art. 3417 del Código Civil). En tal situación, resulta claro que la demandada no podía limitarse a invocar la ausencia de fecha cierta del referido instrumento porque, precisamente, su calidad de sucesora a título universal, la colocó en idéntica situación a la de la parte, esto es, al causante. Ello, reviste suficiente entidad como para desestimar los agravios y confirmar la sentencia de la anterior instancia. III.- En lo que respecta al segundo agravio que formula la apelante referida a los honorarios regulados al actor, es claro que resulta abstracto su tratamiento por cuanto en la resolución dictada por el juzgador quedó aclarada la cuestión relativa a la persona a quien se le regulaban los honorarios, dejando sin sustento este cuestionamiento. Por todo lo expuesto, si mi voto fuese compartido, propongo que se confirme la sentencia en todo cuanto decide y fue materia de agravios, con costas de Alzada a la apelante vencida.- Por razones análogas a las aducidas por el Dr. Posse Saguier, los Dres. GALMARINI Y ZANNONI votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. Fernando Posse Saguier Eduardo A.Zannoni

José Luis Galmarini Buenos Aires, ... marzo de 2019.- AUTOS Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia en todo cuanto decide y fue materia de agravios, con costas de Alzada a la apelante vencida.- En atención a los trabajos realizados, apreciados por su importancia, extensión y calidad y teniendo en cuenta la apelación por bajos de fs. 195 y lo dispuesto por el decreto 2536/2015, que sustituye el Anexo III del decreto 1467/11 que reglamenta la ley 26.589 y decreto 266/2018, se fijan los honorarios de la mediadora MARÍA ELISA ZAMBRANO en ... UHOM.-

Por la labor de Alzada (arts. 16, 21 y 30 de la ley 27.423), se regulan los honorarios del DR. ALVARO CASTOR DE LEON, patrocinante de la parte actora, en PESOS DIEZ MIL (\$10.000.-), equivalente al día de la fecha a ... UMA y los del DR. ISIDRO ROLANDO ZOROZA, patrocinante de la parte demandada en PESOS OCHO MIL (\$8.000.-), equivalente al día de la fecha a ... UMA.- Notifíquese. Devuélvase.- Fecha de firma: 01/03/2019 Firmado por: JOSE LUIS GALMARINI, JUEZ DE CAMARA Firmado por: EDUARDO ANTONIO ZANNONI, JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO POSSE SAGUIER, JUEZ DE CAMARA 039720E