

## Escrituración

JURISPRUDENCIA Escrituración Se rechaza el planteo de nulidad de la sentencia que desestimó la demanda de escrituración. En la ciudad de Mar del Plata, a los 23 de mayo de 2019, habiéndose practicado oportunamente en esta Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial el sorteo prescripto por el artículo 263 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, del cual resultó el siguiente orden de votación: 1º) Dr. Alfredo Eduardo Méndez y 2º) Dr. Ramiro Rosales Cuello, se reúnen los Señores Magistrados en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos "BUENO IGNACIO JUAN C/ NUÑEZ VIRGINIA Y OTROS S/ ESCRITURACION?.- Instruidos los miembros del Tribunal, surgen de autos los siguientes ANTECEDENTES: A Fs. 276/82 dictó sentencia la Señora Jueza de Primera Instancia en la que resolvió rechazar la demanda de escrituración interpuesta por Ignacio Juan Bueno contra los sucesores del Sr. Jorge Domingo Nuñez y Consuelo Suárez y contra Virginia Vanesa Nuñez, Jonatan Damian Nuñez y Jorge Dante Nuñez, con costas a la actora vencida. A fs. 283 apeló esta última y en escrito electrónico presentado el 9/4/2019 a las 12:09:10 p.m. expresó sus agravios, los que fueron respondidos por los codemandados Virginia Vanesa y Jorge Dante Nuñez a fs. 294/300. En base a ello, los Señores Jueces resolvieron plantear y votar las siguientes CUESTIONES: 1ª) ¿Debe invalidarse la sentencia dictada a fs. 276/82? 2ª) De obtenerse respuesta negativa a la anterior cuestión ¿debe declararse desierto el recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 283? 3ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ DIJO: I.- En el proemio del memorial la apelante tacha de nula la sentencia dictada en los presentes actuados por estimar violado su derecho de defensa en juicio y el principio de congruencia, acusando a la Magistrada de no haber observado los elementos constitutivos del proceso. Advierte que se rechazó, en su momento, la reconvencción por simulación y que, en tal coyuntura, lo único discutible al momento del dictado de la sentencia era si se cumplían aquéllos requisitos exigidos para escriturar y no cuestiones ajenas a la litis o que ya habían sido superadas, máxime teniendo en cuenta que los demandados pudieron haber iniciado autónomamente una acción por simulación y no lo hicieron. II.- No observo en el fallo el vicio del que se lo acusa. Considero que el mismo ha sido pronunciado con sujeción a los principios de congruencia que hacen al debido proceso y al ejercicio del derecho de defensa, de raigambre constitucional (conf. Esta Alzada Sala II causa 137677 Reg. 59 12/4/2007). Pasando revista a lo normado en el art. 163 del CPC, que en sus incisos 3º y 6º establece: "La sentencia definitiva de Primera Instancia deberá contener: ...3) la relación sucinta de las cuestiones que constituyen el objeto del juicio...6) la decisión expresa, positiva y precisa de conformidad con las pretensiones deducidas en el juicio...?", colijo que la a-quo no ha violentado tal dispositivo desde que el rechazo de la reconvencción por simulación (v. fs. 58) obedeció a que esta última rebasaba las posibilidades técnicas del plenario abreviado, toda vez que se había dispuesto imprimir al presente proceso el trámite del juicio sumario lo cual impedía la vía reconvenccional de la simulación. Sin embargo, nada se resolvió sobre el fondo del asunto. Vale decir que lo que se les coartó a los demandados fue la posibilidad de impetrar esta última acción dentro del presente proceso, mas ello no resulta en modo alguno valladar que impida evaluar y decidir sobre la alegada falsedad ideológica que, como defensa, se planteó al contestar la demanda. Se ha resuelto, que: "Es el mismo Código procesal quien, al momento de repeler la acción, faculta a la parte demandada a optar por oponer "excepciones previas" o "excepciones de fondo", con lo cual, la excepción de nulidad por simulación, interpuesta como defensa de fondo, es procedente y debe ser merituada al momento de resolverse la sentencia de mérito" (Sala III de este Tribunal, exp. 145.419) Véase que a fs. 51 los demandados no sólo plantean la simulación, sino además la nulidad del boleto de compraventa y la inexistencia de acto jurídico, explayándose sobre argumentos relacionados con la falsedad ideológica del mismo. La "litis contestación" que la moderna doctrina procesal conoce como "relación" constituye el fundamento y principio del juicio, es decir, la columna del proceso y base y piedra angular del mismo (Caravantes conf. "Tratado Histórico Crítico, Filosófico de los Procedimientos judiciales en Materia Civil...ctii. Aolsina "Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial" Buenos Aires 1961 2da. ed. t. III págs.. 173/74). La citada relación procesal se integra con los actos fundamentales de la demanda y su contestación, siendo esta última la que delimita el "thema decidendum" y establece los hechos que determinan la esfera en la que habrá de moverse la sentencia (conf. Reimundin R. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentarios y Concordancias" Buenos Aires 1970, pág. 615; Morello, Passi Lanza, Sosa Berizonce "Cósigos procesales..." La Plata 1972 T IV pág. 429; Palacio L. "Manual de Derecho Procesal Civil" Buenos Aires 3ª. Ed. pág. 381 y ots.). Insisto, la Señora Jueza al decidir ha hecho eco de las defensas plasmadas y no ha violentado en modo alguno los principios procesales desde que lo que se rechazó no fue la simulación sino la posibilidad de entablarla como reconvencción en este tipo de proceso. La sentencia, como dije, no porta el vicio de la que se la acusa, debiendo desestimarse la nulidad planteada por el

apelante. VOTO POR LA NEGATIVA. EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO VOTÓ EN IGUAL SENTIDO POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ DIJO: I.- El memorial no se aviene a los recaudos exigidos por el art. 260 del CPC. La ratio legis de la norma citada convoca a los operadores jurídicos a que la expresión de agravios constituya una crítica concreta y razonada del fallo apelado, una articulación fundada de los errores del pronunciamiento (arg. CC0001 QL c. 17345 Reg. 200 3/11/2016; c. 12364 Reg. 31 28/5/2010; c. 10881 Reg. 7 24/2/2009). Por lo tanto, para ser técnica o formalmente idónea la apelación debe trasuntar un ataque pertinente, razonado y suficiente al sustento fáctico y jurídico del pronunciamiento recurrido: pertinente, por cuanto debe apuntar a las consideraciones que constituyen el verdadero sostén del fallo; razonado, porque deben explicarse mediante argumentaciones críticas y fundadas los motivos por los que se estima que el decisorio resulta contrario a derecho; y suficiente porque debe involucrar la totalidad del respaldo jurídico-legal que sirvió de soporte a lo resuelto, de modo que no subsista ninguna razón que pueda, de manera individual, sostener válidamente la resolución que se ataca (arg. Loutayf Ranea Roberto G. ?El Recurso Ordinario de Apelación en el proceso civil? Ed. Astrea pág. 262 ap. b.-y sus notas). De ello se sigue que no cumple con la norma la expresión de agravios que no intenta mellar la base sobre la cual se apuntala el tema juzgado, la que plasma generalizaciones, puntos de vista subjetivos, exposiciones retóricas de poder haber sido juzgado el caso de forma diferente, una simple disconformidad o disenso sin fundamentar correctamente las oposiciones a la luz de la normativa vigente. Esto es lo que observo al inspeccionar el memorial que porta los agravios. II.- Para demostrar la insuficiencia de la que adolece el recurso, me permito comenzar analizando todos aquellos tramos del pronunciamiento en que la Señora Jueza actuante echó luz a la trama conflictiva. Para decidir del modo en que lo hizo, si bien consideró la presunción de autenticidad del instrumento que emana de la certificación de las firmas, estimó desvirtuada su sinceridad con la prueba rendida, coligiendo, luego de analizar esta última, que existen en autos indicios suficientes para llevar a su ánimo la convicción respecto de la falsedad ideológica del boleto que se pretende escriturar. Los indicios que llevaron al rango de presunción de falsedad fueron los siguientes: a.-Relación marital entre el comprador Sr. Ignacio Juan Bueno, y la representante del vendedor, Sra. Susana Graciela Mangiapane. La sentenciante advierte que si bien los nombrados denunciaron el trámite de divorcio al tiempo de la certificación de firmas de fs. 22, éstos indican el mismo domicilio sito en diagonal Garibaldi n° 5681 de Mar del Plata (v. además octava posición y su respuesta fs. 110/11). Agrega que dicha convivencia se constata -aún después de declarar la ruptura del vínculo- desde que son contestes los testimonios de Elida María Cluchinsky y Ricardo José Arano al referir con Jorge Nuñez convivía un ?matrimonio con un hijo? (4ta. preg. fs. 105) y que una vez fallecido Nuñez en la casa ?sigue viviendo el matrimonio Bueno? (rta. a la segunda ampliación), que ?en la casa estaba todo el grupo familiar, no sé si el Señor Bueno era el esposo de la señora Mangiapane...?. Además el actor denunció al absolver posiciones su domicilio en calle Bouchard 5372 y confesó haber estado casado con Graciela Susana Mangiapane y que ésta vive en el mismo domicilio (fs. 111, 3° y 11° posición). También la última nombrada denunció, en ocasión de prestar declaración testimonial, idéntico domicilio y declaró que sigue viviendo en la casa. b.-Insuficiencia patrimonial de Bueno. Analiza la a-quo que pese a que los testigos Angel Da Peña y Mónica María Téves (4° rta. fs. 113 y 114) hayan dicho lo contrario, es la propia Sra. Mangiapane quien declara ser copropietaria de una radio con el Sr. Juan Ignacio Bueno y que la compraron juntos y después siguieron siendo socios. Afirma que debieron mudar la radio al domicilio de la calle Bouchard ?porque el gasto era mucho? (rta. quinta y sexta fs. 118 vta.); lo que torna inexplicable como pudo el Sr. Bueno adquirir la propiedad si no podía afrontar los gastos de mantenimiento de la radio en otro domicilio. c.-Condición en que se encontraba el propietario del inmueble, Sr. Nuñez. La Sra. Mangiapane relata, al prestar declaración testimonial, que su marido le otorgó poder porque ?tenía trabajo full time? (1° pregunta fs. 117) lo que se contradice con sus dichos cuando refiere que Nuñez renunció a Mozcusa y que fue él quien realizó las tratativas de la venta (rta. 2° y 4° fs. 117 vta.), circunstancias que tornan inexplicables que no haya sido Nuñez quien suscribiera el Boleto, toda vez que había renunciado a su trabajo, con lo cual carece de lógica que no pudiera hacerlo por las ausencias debidas a su actividad. d.-Derecho de habitación. Resulta otro indicio importante de la insinceridad del instrumento que el Sr. Ignacio Juan Bueno reconociera a Susana Graciela Mangiapane derecho de habitación y asumiera el compromiso de constituir usufructo en favor de la misma al tiempo de escriturar el bien. Entiende que ello refuerza aún mas la idea de una relación más que circunstancial entre ambos ex cónyuges, máxime teniendo en cuenta que habitaban el inmueble -y lo siguen haciendo- al mismo tiempo que lo hiciera el vendedor (cláusula séptima contrato fs. 20/21). e.-Otros indicios. Que el Sr. Bueno tenga en su poder la primera copia del mandato amplio de administración y disposición que Nuñez le había otorgado a Mangiapane (fs. 23/25 demanda), lo cual deviene inexplicable toda vez que en el boleto nada se consignó sobre su entrega. f.-Precio vil. El precio de venta (\$ 25.000) es sensiblemente inferior al estimado en la experticia de fs. 198/200 (U\$S 19.000) equivalente a \$ 60.894 (año 2006, cotización del dólar U\$S 1= \$ 3,06). El vendedor -agrega- bien pudo desconocer desde que no firmó ni el contrato ni el recibo de pago, cuando de los términos de la contratación podría resultar un eventual conflicto de intereses entre la mandataria y su representado en tanto

Magiapane aceptó el derecho de habitación y la obligación de constituir usufructo. g.-Cancelación del saldo de precio. Observa una contradicción en los dichos de Magiapane, quien reconoce el recibo que porta quien fuera su cónyuge -Sr. Bueno- diciendo que fue ella quien recibió la suma de \$ 12.500 en concepto de cancelación de deuda (fs. 19 y acta de fs. 115) en tanto que al prestar declaración asevera que fue Nuñez, su marido, quien recibió el dinero de manos del Sr. Bueno? (rta. primera repregunta fs. 117 vta.). Por otra parte reputa dudosa la circunstancia de que el saldo de precio fue pagado dos años y meses después de la celebración del contrato, cuando ello no era exigible, en tanto el mismo debía abonarse una vez dictada la declaratoria de herederos, hecho que a la fecha no se ha concretado. La Jueza resume que se pagó en base a un recibo extendido por quien no solo era representante del vendedor, sino socia y ex cónyuge del comprador, Sr. Bueno, con quien desarrolla una actividad en el inmueble objeto de autos, viviendo bajo el mismo techo, cuando la deuda no era exigible y sin aparente beneficio para el comprador atento la moneda pactada (pesos).

h.-Inicio de la sucesión por parte de Bueno. Pone en foco, por último, que Bueno, cuando falleció el vendedor, se apresuró en iniciar el trámite sucesorio sin tan siquiera haber tomado contacto personal con los herederos para anotarlos de que había comprado el inmueble y deseaba escriturar.

III.- Los contundentes indicios, pormenorizadamente analizados, no fueron rebatidos en forma idónea por el apelante. Comienza su cuita manifestando, con dogmática expresión, que el decisorio ha violado lo dispuesto por el art. 163 inc. 5° del CPC por cuanto, según dice, el fallo reposa en ?meros indicios? y no en presunciones con las connotaciones de precisión, número, gravedad y concordancia que lleven a formar convicción. Aduce que no existe contradocumento que avale lo que analiza la Jueza quien ha elegido fracciones de testimonios a los que se le oponen otros de igual o mayor peso. No indica qué testimonios y no los analiza. En cuanto al contradocumento, su ausencia no logra conmover todos aquellos indicios evaluados en sentencia y que llevaron a la comprobación de la insinceridad del instrumento, la cual, como dijo la jueza, podía ser demostrada aún cuando las firmas se encontraban certificadas. Lo que resta en el siguiente tramo son alegaciones subjetivas, como por ejemplo que la circunstancia de amistad entre los participantes del negocio en modo alguno lo invalida, como así tampoco la relación laboral que los une; y que no puede confundirse con una convivencia posterior al negocio dado que tienen hijos. Aquí se resolvió en base a la prueba de una convivencia bajo el mismo techo, en un inmueble donde tienen asentado los contratantes la sede de un negocio del que resultan socios, con lo cual el relato recién plasmado no es más que una interpretación conveniente a las pretensiones de la actora sin que se encuentren respaldados sus dichos por un análisis exhaustivo de la prueba o de los hechos. Argumenta que el precio de venta, si bien es bajo, el estado de construcción del inmueble contribuyó a que así sea. Otra apreciación personal del apelante que no se apoya en ningún elemento de convicción y se desentiende de lo expresamente analizado en cuanto a ese tópico. Agrega que el Poder dado por Nuñez no fue argüido de falso así como tampoco se objetó el boleto de compraventa como instrumento que respetó la voluntad de los contratantes. No resulta un fundamento que tienda a demoler los indicios empleados por la a-quo para sostener una falsedad ideológica de la operación consignada en el boleto. Por otra parte si hay algo que efectivamente se objetó fue el contenido de la operación plasmada en el Boleto. Acusa a los herederos de Nuñez de no haberse ocupado de la situación del inmueble y sí hacerlo ahora al ver disminuido el contenido de la herencia. Resulta a todas luces una nueva apreciación personal sin peso suficiente para desbaratar el contenido troncal del fallo. Cuestiona que el a-quo dé importancia a los domicilios de las personas involucradas, cuando debió reparar a que las misma se refieren a distintas etapa de la vida y que han pasado por variadas mudanzas. No indica de qué modo tal circunstancia puede conspirar con todos los indicios evaluados. Pretende restar seriedad a los hechos evaluados sin argumentos de peso que sostengan su postura. Dice que se confunde la convivencia marital o concubinaria de Magiapane con Nuñez con la circunstancia de que pos divorcio subsistiera la sociedad comercial entre Magiapane y Bueno. No sólo no indica en qué reside la confusión sino que además es claro el fallo en cuanto analiza que Bueno continuó viviendo en el mismo domicilio que su ex cónyuge, situación ésta a la cual en todo momento el apelante intenta restar trascendencia. Resalta que es incongruente el fallo que rechaza algunos testimonios sin justificación y admite otros que se contradicen, cuando la a-quo justificó expresamente las razones por las cuales se inclinaba hacia aquéllos que le merecían mayor seriedad y prescindía de aquéllos que lacónicamente se referían a comentarios del Sr. Jorge Nuñez sin dar mayores detalles en el relato (v. fs. 281 vta. ?in fine?). En definitiva, el memorial es una consecución de expresiones de disconformidad con la postura de la sentenciante que no alcanza a constituir una crítica concreta y razonada del fallo impugnado (art. 260 CPC).

**VOTO POR LA AFIRMATIVA. EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS. A LA TERCERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ DIJO:** Corresponde: 1.-RECHAZAR el planteo de nulidad de la sentencia de fs. 276/82; y 2.-DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 283 contra esta última, con costas a su cargo (art. 68 CPC).

**ASÍ LO VOTO. EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.** Con lo que finalizó el acuerdo dictándose la siguiente: **SENTENCIA** Por los fundamentos consignados en el precedente acuerdo, **SE RESUELVE:** I) RECHAZAR el planteo de nulidad de la sentencia de fs.

276/82; y II) DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 283 contra esta última, con costas a su cargo (art. 68 CPC). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 inc. 12 CPC). Devuélvase.-  
042289E