

Escrituración Incumplimiento Mora Obligaciones Recíprocas

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Incumplimiento. Mora. Obligaciones recíprocas

Se modifica la sentencia en el sentido que el plazo para que el demandado cumpla con la condena a escriturar impuesta en el decisorio comenzará a correr una vez que la accionada demuestre haber cumplido con su obligación de pagar la porción del precio que le corresponde percibir al accionado en su calidad de heredero de su madre -la vendedora- mediante depósito que deberá hacerse en el proceso sucesorio de esta última.

En la ciudad de San Isidro, a los 7 días del mes de marzo de dos mil diecinueve, reunidas en Acuerdo las señoras Jueces de la Sala Tercera de la Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctoras MARIA IRUPE SOLANS y SILVINA ANDREA MAURI, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?Porak, Gabriela c/ Arcuri, Carlos Alberto s/ escrituración? expediente n° SI-31915/2015; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dras. Mauri y Soláns resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTION ¿Corresponde modificar la sentencia apelada? VOTACION A la cuestión planteada, la señora Juez doctora Mauri dijo: A. La solución dada en primera instancia La sentencia de fs. 131/134 hizo lugar a la demanda promovida por Gabriela Porak contra Carlos Alberto Arcuri, condenándolo a otorgar en favor de la primera la correspondiente escritura pública respecto del inmueble nombrado catastralmente como: Circunscripción 2, Sección B, manzana 57, Parcela 24, partida inmobiliaria RPBA 097717/717, sito en la calle 3 de Febrero N° 568 de la Localidad y Partido de Vicente López (rectius: San Isidro), por considerar que ella, en su calidad de adquirente había cumplido con las obligaciones a su cargo, pendiendo sólo que el demandado haga lo propio; ello en el plazo de 10 días de quedar firme el decisorio. Impuso las costas del juicio al demandado vencido. En efecto, para así decidir, la juzgadora tuvo por cierto a partir de la documentación acompañada y de lo expresado por el propio demandado que la actora había dado oportuno cumplimiento al pago del precio inicialmente pactado entre las partes. Se consideró que tal circunstancia no fue desconocida por el accionado conforme se desprende de la lectura de la contestación de demanda efectuada por éste, no obstante las disquisiciones efectuadas en cuanto a la oportunidad en que fue efectivizada. Se tuvo por probado que el demandado resulta ser heredero universal de Josefa del Pilar Florinda Lajara de Arcuri, quien, junto con otras personas, prometiera oportunamente en venta a la actora el inmueble objeto de la presente acción, y se entendió en ese marco que el propio demandado dio cumplimiento a la obligación que sobre él pesaba de escriturar el inmueble, surgiendo de la lectura de su propia contestación el reconocimiento de un pago anticipado a la causante, su antecesora. Se reprochó al demandado el no haber acudido por la vía pertinente a fin de redargüir de falsos los documentos cuestionados ni ofrecido prueba de relevancia tendiente a sostener los argumentos de su contestación. Concluyó entonces la señora magistrada de grado que el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio asumida oportunamente por la causante y que resta efectivizar por el demandado en su carácter de sucesor universal de Josefa Lajara de Arcuri deviene procedente. Se sostuvo que resultaría insensato autorizar un nuevo reclamo del pago del porcentaje que le habría correspondido a la causante Lajara de Arcuri a favor del demandado, cuando él mismo refirió que mediante la suscripción del segundo anexo al boleto de compraventa se saldaba la totalidad de lo que debía percibir la nombrada. Por ello se juzgó que la obligación a cargo de la accionante se encontraba satisfecha en su totalidad, no así en cambio, la de la parte vendedora, aquí accionada, cuyo cumplimiento precisamente se demanda. B. La articulación recursiva. Apela el demandado conforme los agravios presentados a fs. 160/170, no contestados por su adversaria. C. Los agravios. Se agravia el accionado por entender que la sentencia parte de una premisa equivocada que consiste en tener por reconocido con lo expresado en la contestación de demanda, que la actora dio oportuno cumplimiento al pago total del precio pactado en el boleto de compraventa. Alega que jamás reconoció ni admitió ese pago, y que además no intervino en la confección ni firma de la documentación realizada con posterioridad a la suscripción de dicho boleto de compraventa celebrado el 20/10/2011. Reprocha el accionado que no se hubiese tenido en cuenta que al contestar la demanda, desconoció la existencia y autenticidad de la documentación que agregó la actora, como anexos al boleto de compraventa. Aduce que quien actuó en dichos instrumentos en representación suya fue Miguel Ángel Arcuri, pero que lo hizo excediéndose en las facultades del mandato que él le había otorgado, tal como surge del poder respectivo, el cual era especial y al sólo efecto de escriturar el inmueble de la calle 3 de Febrero N° 568, de San Isidro. Adjuntó el apelante en los agravios una copia del recibo que firmó a la actora el mismo día en que suscribiera el boleto de compraventa (20/10/2011,) quien le entregó en esa oportunidad la suma de U\$S14.500 en concepto de pago único y total por la parte indivisa que a él y actuando por derecho propio le correspondía, si bien en su carácter de heredero de su padre Alberto Arcuri. Explica que de conformidad con ese pago y encontrándose desinteresado respecto de dicha operación, es que otorgó poder especial a favor de su primo Miguel Ángel Arcuri al

solo efecto de que lo representara en el acto escriturario. Resalta el quejoso que del expediente caratulado: ?Lajara Josefa del Pilar s/ sucesión ab intestato? surge que la causante falleció el 19/7/2013, mientras que la escritura del inmueble vendido se realizó recién el día 13/8/2015, más de dos años después de dicho deceso. Por eso motivo, entiende que la actora debió depositar en el aludido proceso sucesorio el porcentaje que le correspondía a la causante; pero en lugar de obrar así, dice, lo convoca a otorgar una escritura de cesión de acciones y derechos hereditarios de modo gratuito mediante la carta-documento de fecha 10/8/2015, la cual fue contestada por su parte. Manifiesta que fue en esta oportunidad en que tomó conocimiento de toda la documentación firmada por las partes y denominada ?ANEXOS?, en la que él no intervino en la redacción y/o contenido y tampoco firmó. Señala además que envió una carta-documento a su primo Miguel Ángel Arcuri, haciéndole saber que le revocaba el poder especial que le había otorgado, dado que se había excedido en las facultades del mandato al firmar en su representación llamado ?Anexo II? del boleto de compraventa. Dice que asimismo cursó una carta-documento a la escribana interviniente, Ana H. Sarría. Misivas todas que se encuentran agregadas al expediente y de las que se probó, prueba informativa mediante, su autenticidad, sin que la juez las tuviera en cuenta. Argumenta que no tiene por qué ceder su porcentaje del sucesorio si nunca recibió suma diferente a aquella que le fuera entregada el 20/10/2011. Entiende igualmente que la actora, debió controlar la personería que invocaban las personas con las que se entendía así como las facultades de quienes actuaban en representación de otro heredero -a la sazón él-, lo que no hizo. Manifiesta que mediante este ?Anexo II? realizado el 16/11/2012 se dejó sentado que la Sra. Lajara había recibido la totalidad del saldo de precio que le correspondía pero que en esa época ya estaba alojada en el Geriátrico ?El Buen Señor?, tal como surge de la prueba informativa rendida en la causa. Indica también que está acreditado con los informes de ANSES y del IPS los beneficios jubilatorios que percibía su madre, le permitían pagar holgadamente la cuota del geriátrico, lo que implica que Luis Daniel Arcuri utilizó el dinero recibido en su propio beneficio. Reitera que no le consta que la actora pagara a la vendedora la totalidad del saldo de precio que debía percibir Josefa del Pilar Lajara, ya que su parte estuvo al margen de esa transacción. Señala que si en realidad pagó una suma tan importante de dinero, debió haber extremado los recaudos al momento de hacerlo para que resultara eficaz y como no lo hizo, debe depositar en el sucesorio la parte del precio que le corresponde o abonarlo, en su defecto, al momento de efectuar la cesión de derechos que se pretende realizar, en el porcentaje del 4,17% que le corresponde. Pone de relieve que la actora en ningún momento aclara por qué se tardó tanto en escriturar, ni por qué en vez de firmarse tantos anexos al boleto de compraventa no escrituraron derechamente, si al firmar el tercer anexo saldaron la totalidad de lo que habían estipulado y había pasado un año desde la fecha que debían suscribir la escritura de marras. Destaca que no iniciaron el juicio sucesorio de una de las vendedoras fallecida y que de no haberlo realizado él, en su calidad de hijo de la causante y abonar además todos los gastos que la sucesión demandó, no se hubiera podido escriturar como se hizo. Finalmente se agravia por la imposición de costas a su parte, siendo que se allanó a firmar la escritura del inmueble sito en la calle 3 de Febrero N° 568 de San Isidro cuando le abonen el porcentaje del 4,17%, que representa la mitad de lo que le hubiera correspondido percibir a la causante Josefa del Pilar Florinda Lajara, cuya muerte se produjo antes de escriturar. Por ello solicita que las costas sean impuestas en el orden causado. D. Antecedentes relevantes a los fines del tratamiento del recurso articulado. De las constancias de la causa se desprende que no está discutido en autos que con fecha 20/10/2011 se firmó un boleto de compraventa por medio del cual algunas personas, -cuya identificación para una mejor comprensión y por razones de método reservo para más adelante-, vendieron a la actora el inmueble ubicado en la calle 3 de Febrero No. 568, entre Intendente Becco y Haedo de San Isidro, siendo su nomenclatura catastral según el título de propiedad respectivo: Circunscripción II, Sección B, Manzana 57, Parcela 24, Partida N° 097-717 (ver cláusula primera, fs. 15/17). De hecho, el boleto de marras acompañado junto con la demanda, fue reconocido por el demandado hoy apelante (ver fs. 15/15, 23 y 44vta.). Surge del contenido de este instrumento que las partes que lo suscribieron acordaron que el precio total de la operación sería de U\$S 138.000, pagaderos de la siguiente manera: a) en ese mismo acto la vendedora entregaba a los compradores la suma de U\$S 41.400 ?a cuenta de precio y como principio de ejecución?; y b) el saldo de U\$S 96.000 se debía pagar dentro de los siguientes setenta (70) días hábiles judiciales, fijando como plazo máximo el 10/3/2012 y ante la primera citación fehaciente que realizara el escribano designado, en el momento de otorgarse la respectiva escritura traslativa de dominio y entrega de posesión del inmueble. Se desprende también de dicho documento, que los firmantes declararon en el acto de firmarlo que los pagos debían realizarse mediante la entrega de cheques personales, depósitos en cuenta de entidades financieras, giros o transferencias bancarias según ley 25.345 y decreto 22/2001 (ver cláusula segunda, ídem.). Se encuentra igualmente fuera de debate que los vendedores, que eran seis fueron: 1) Josefa del Pilar Lajara de Arcuri; 2) Carlos Alberto Arcuri (hijo de la anterior); 3) Luis Daniel Arcuri (también hijo de la primera de las nombradas); 4) Aurelia Bustamante; 5) Rosa del Carmen Arcuri y 6) Miguel Ángel Arcuri (primo de Carlos y Luis Arcuri). En lo que a la presente causa interesa, la propiedad prometida en venta, les correspondía a los enajenantes por compra que realizara Emilio Arcuri, casado en primeras nupcias con María Rosa Tedesco de Arcuri y que, fallecida esta última, la heredaron sus cuatro hijos (María Emilia, Ramón Ángel Francisco, Emilio Miguel y Alberto Arcuri y Tedesco) y su

cónyuge supérstite Emilio Arcuri. Producido el deceso de éste último, lo sucedieron también a él sus cuatro hijos -los recién mencionados-. Ante la muerte de Ramón Ángel Francisco Arcuri y Tedesco, continuaron su persona y bienes su hija Rosa del Carmen Bustamante y su esposa Aurelia Bustamante. Muerto Emilio Miguel Arcuri, le sucedió su hijo Miguel Ángel Arcuri y fallecido Alberto Arcuri lo heredaron sus dos hijos Carlos Alberto Arcuri (aquí demandado), Luis Daniel Arcuri (hermano del accionado) y su esposa y madre de estos dos últimos, la ya aludida Josefa del Pilar Florinda Lajara. Tal como señala el apelante, pese a que las partes habían pactado que la escritura traslativa de dominio debía ser otorgada como máximo el día 10/3/2012, lo cierto es que ello recién tuvo lugar el 13/8/2015, ocasión en la cual el aquí accionado/vendedor fue representado -en relación a la parte indivisa del inmueble que a él, por derecho propio, y heredado de su padre, le correspondía- por su primo Miguel Ángel Arcuri y Ullán en virtud del poder que él mismo otorgara a favor de éste último y con facultades para otorgar dicho instrumento -hecho éste reconocido por Carlos Alberto Arcuri al contestar la demanda fs. 46 y también al expresar agravios fs. 159 y ss., circunstancia que surge además acreditada con el testimonio que luce a fs. 9/13, (más precisamente fs. 9vta.). La referida escritura vinculada con el boleto de compraventa al que se hiciera referencia sin embargo, se otorgó sin intervención de una de las firmantes de la recordada promesa de venta -me refiero a Josefa del Pilar Lajaro de Arcuri-, quien para esa fecha había fallecido, siendo que su muerte tuvo lugar el día 19/7/2013, tal como surge del certificado de defunción agregado a la sucesión ?Lara Josefa del Pilar Florinda s/ sucesión ab-intestato? (fs. 5), que se tiene a la vista. El presente juicio busca precisamente que se condene a escriturar esa porción que aún resta y que está representada por lo que al demandado Arcuri le correspondió por herencia recibida de su madre (4,17%), en su condición, junto con su hermano, de sucesor universal de aquélla, pretensión que en la instancia anterior fue atendida, y que el accionado apelante mediante el recurso en estudio, busca su desestimación mediante la revocación de lo decidido en la instancia anterior, si bien para ser más precisa, lo que resiste no es la escrituración, sino que se lo condene a ella sin la condición previa de que la compradora abone el saldo de precio que él considera aún pendiente de pago. E. El análisis de la resolución atacada en función de los agravios expresados. I. Conforme puede verse, el principal embate del quejoso contra la sentencia dictada en la instancia anterior y presente en la mayoría de los agravios que menciona en su memoria, lo constituye el hecho de que la sentenciante dio por admitido, a partir de los dichos que él mismo volcara en su respuesta a la demanda y de lo que surge de la documentación allegada al pleito por la accionante, que el pago de que daría cuenta el instrumento de fecha 16/11/2012 denominado ?Segundo Anexo del Boleto de Compraventa suscripto el 20/10/2011, lo que, según refiere el apelante, de ningún modo resulta ser así. II. Surge de la compulsión de la causa que pretendió la actora, tal como surge de los términos del escrito de demanda de fs. 22/23, que el aquí accionado otorgue a su favor la escritura correspondiente al 4,17% indiviso del dominio del inmueble que heredó en su carácter de sucesor universal de Josefa del Pilar Lajaro de Arcuri, desde que ésta, según se afirmó, habría recibido el 16/11/2012 el saldo del precio en el porcentaje que a ella le correspondía en relación al total de la operación, conforme al Anexo Segundo del boleto de compraventa que acompaña junto con la demanda (que obra glosado a fs. 19) y en el entendimiento de su parte de haber cumplido con su principal obligación, consistente en el pago total del precio acordado en el contrato de venta referido. III. Cabe señalar que la escrituración es una obligación de características singulares en cuya concreción concurren las conductas de las partes y la actividad de un tercero, el escribano. De ahí que no sean aplicables pura y simplemente las reglas que sobre la mora automática contiene el art. 509 del Código Civil (causa 107.179 sent. 20/5/2010 RSD: 49/2010 de esta Sala IIIa; Cám.Civ. y Com. SN. 910079 rsd 60/91 del 4-4-91, Sum. JUBA B853003; Cám.Nac.Civ., Sala ?E?, "East Stockton S.A. c/ Civ. Eng. Co.S.R.L.", L.L. 2005-F, 304). Es que la prestación de escriturar implica una serie de obligaciones recíprocas y combinadas de ambas partes contratantes y el concurso de la actividad de un tercero, el escribano, todo lo cual hace que el mero transcurso del tiempo no produzca la mora (Cám. Nac. Civ., Sala C ?Alvarez Ballve, Agustin c/ Shiliro Jose?, L.L. 1979-C-608, 35.243-S; causa 107.179 sent. 20/5/2010 RSD: 49/2010 de esta Sala IIIa). Interesa destacar además que de conformidad a los principios generales y al factor subjetivo de la culpa, tratándose -como en la especie- de obligaciones recíprocas uno de los obligados no incurre en mora si el otro no se allana a cumplir la prestación que le es respectiva (art. 510 del C.Civil; jurisprudencia citada en Augusto M. Morello ?El boleto de compraventa inmobiliaria?, LEP, 1975, p. 327). Así entonces ha de partirse de la base de que quien reclama el cumplimiento de la obligación de escriturar debe haber cumplido con su parte o allanarse a cumplirla. IV. En la especie, sobre la compradora pesaban principalmente y a partir de los términos de la contratación celebrada (ver boleto de compraventa de fs. 15/17), dos obligaciones: abonar el saldo del precio y, conjuntamente con sus co-contratantes, concurrir al acto de escrituración. Y -tal como señala el apelante- en autos se encuentra en tela de juicio el cumplimiento del pago del precio respecto de la porción indivisa cuya escrituración se reclama a aquél (4,17%), en tanto, fallecida su madre, debió él recibir, en su condición de sucesor universal de aquélla, lo que a ella le hubiera correspondido. Retomando entonces lo que constituye el agravio central del quejoso, encuentro que la cuestión queda zanjada a poco que se repare que si bien es cierto, y en esto puedo coincidir con la magistrada de grado en cuanto a que Arcuri reconoció que el pago de parte de Porak existió -aspecto sobre el que seguidamente me detendré-, no lo es

menos que cuando aquél se refiere al pago, lo hace en el sentido corriente de la palabra, es decir como la simple entrega de dinero o especie que se debe (conf. Diccionario Ideológico de la Lengua Española, de Julio Cáceres de la Real Academia Española, 2da. Ed., Editorial Gustavo Gili S.A., Barcelona, 1963, pág. 609); nunca lo admite por el contrario, en el sentido técnico a que hace referencia el art. 725 del C. Civil (hoy art. 865 del CCyC), esto es con la cualidad de "cancelatorio", o, lo que es lo mismo y como lo define la ley, como el cumplimiento exacto de la prestación que hace al objeto de la obligación asumida contractualmente. En efecto, después de una detenida lectura de la primera presentación de Arcuri (fs. 44/52) colijo sin hesitación que a partir de sus dichos, él admite que la actora habría entregado el dinero a su hermano Luis Daniel Arcuri, y, aunque su respuesta no es todo lo categórica que hubiera de esperarse, por imperio de lo normado en el art. 354, inc. 1º del CPCC, sus idas y vueltas sobre el tema, su negación, reconocimiento, desconocimiento y admisión se comprende cuando se distingue en sus palabras lo que fue la simple entrega del dinero (reconocida) del efecto que cabe atribuirle a esa entrega (desconocido como cancelatorio). Es que una detenida lectura de la réplica a la demanda por parte de Arcuri (ver fs. 45/52) permite colegir que siempre ese reconocimiento que se realizó en cuanto a que la accionante había hecho entrega del dinero, fue acompañada a la par y en simultáneo con la afirmación de que aquélla no importaba pago, no comportaba el cumplimiento de su obligación, tal como lo pretendía la actora y por ende era inhábil para obtener la escrituración sin más, como ésta lo pretende mediante la promoción de su acción (ver así y a modo de ejemplo, los dichos de fs. 46 cuando señala que "... la responsabilicé -se refiere a Porak- por el mal asesoramiento recibido, al no controlar que quien firmara en mi representación carecería de facultades para aceptar el contenido del Anexo segundo al boleto...? o cuando aseveró que "... Desconozco los términos y condiciones del poder que el Sr. Luis Daniel Arcuri, expresa que le otorgó la Sra. Josefa Lajara, dado que no adjunta copia de dicho instrumento...?"). Como puede advertirse, en todo momento Arcuri cuestionó la representación invocada por su primo Miguel Angel -quien según sostuvo habría actuado con exceso de mandato-; lo propio hizo en relación a la alegada por su hermano Luis Daniel para actuar en nombre de la madre de ambos. En definitiva, el pago (conf. art. 725 C. Civil, hoy 865 CCyC), fue negado y desconocido. V. En relación a la prueba del pago, el Código de Vélez no contenía referencia alguna en torno a la prueba del pago, a diferencia del Código hoy vigente que sí la tiene, en tanto los arts. 894 y 895 se refieren a la carga de la prueba y a los medios para justificarlo, poniendo de este modo fin a las dificultades interpretativas suscitadas en la doctrina y en la jurisprudencia, en cuanto se discutía si eran aplicables al pago, las normas referidas a la prueba de los contratos (conf. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Ricardo Luis Lorenzetti Director, Rubinzal Culzoni Editores, T. V, pág. 404). Lo cierto y más allá de la existencia actual de una norma expresa que lo consagre (art. 894 del CCyC) que el pago siempre incumbe a quien invoca haberlo realizado, es decir es fundamental para quien pretende extinguir la obligación y liberarse. El deudor no sólo debe probar el pago, sino también en principio que el mismo se adecuó a la prestación debida, pero la aceptación del cumplimiento por el acreedor, sin salvedades ni reservas, presume su implícita conformidad en cuanto a la exactitud del mismo, por lo que, de querer a posteriori impugnarlo, tendrá que ser él quien pruebe que el pago no fue correcto (conf. Cazeaux-Trigo Represas, "Derecho de las Obligaciones, Editora Platense, La Plata, 1972, vol. 2, pág. 138). Es que y so riesgo de ser reiterativa insisto en señalar, porque no es un dato que resulte menor, el apelante siempre y en cada ocasión que tuvo, desconoció la autenticidad del recordado Anexo Segundo que viene a hacer las veces de recibo de pago, dado que con su exhibición en juicio pretendió la actora probar que su obligación pendiente -en la porción que aquí se debate-, estaba cancelada (pago del precio en relación a la proporción que le correspondía a la vendedora Josefa del Pilar Lajara, de quien el aquí demandado es, junto con su hermano, sucesor universal y en este carácter ha sido precisamente requerido). El desconocimiento de dicho documento como prueba de pago cancelatorio ha sido puesto de manifiesto por parte del accionado aun antes de abierta la instancia judicial. En este sentido basta con advertir que la carta documento enviada el 10/8/2015 (fs. 6), mediante la cual la actora intimaba al vendedor a otorgar escritura de cesión de acciones y derechos hereditarios por ser sucesor de Josefa del Pilar Florinda Lajaro de Arcuri, respecto del inmueble de autos, y de la cual no surgía ofrecimiento de pago alguno, fue rechazada por el accionado/vendedor, e hizo saber por el mismo medio a la compradora que el instrumento privado firmado el 16/11/2012 carecía de valor legal al no haberse efectuado por escritura pública y porque fue firmado por Miguel Ángel Arcuri en su representación pero careciendo de mandato para aceptar el contenido del documento. En la misma carta documento instó a la accionante/compradora a que deposite las sumas que le correspondían a su madre (Josefa Lajara) en el expediente sucesorio para desinteresarla e hizo saber que cumplido con el depósito se fijara nueva fecha de escrituración (CD agregada a fs. 40 reconocida a fs. 68). Esta última carta documento no fue respondida por Porak y no surge de autos constancia alguna en la que la compradora/accionante ofreciera el pago del saldo del precio en la proporción que le correspondía al heredero de Josefa del Pilar, sino que de lo expuesto al promover de la acción se advierte que ella pretendió probar el pago del saldo del precio con el documento denominado "Segundo Anexo al Boleto de Compraventa suscripto el 20 de octubre de 2011", glosado a fs. 19. Ello así, por cuanto en algún tramo, el mismo reza: "...Existiendo comunidad hereditaria entre quienes componen la parte vendedora y de total conformidad con lo convenido entre ellos, manifiestan aceptación del retiro del saldo total respecto de Doña Josefa del

Pilar Florinda Lajara de Arcuri, quien de este modo queda desinteresada del cobro de suma alguna por esta operación, recibiendo su apoderado, Sr. Luis Daniel Arcuri las sumas pertinentes en cumplimiento de su mandato, quedando en cabeza de Doña Lajara de Arcuri la obligación de otorgamiento de la escritura pertinente por sí o a través de su apoderado?. Sin embargo, tal como sostiene el accionante en sus agravios, dicho instrumento y su contenido (que incluye el pago del precio) fue desconocido en las cartas documento enviadas a la actora y a la escribana designada para otorgar escritura (fs. 41 reconocida a fs. 68) así como al contestar la demanda de autos (fs. 44 y ss.). Negó que con fecha 16/11/2012 se firmara el segundo anexo del boleto de compraventa suscripto el 20/10/2011, negó y desconoció por no constarle la existencia y autenticidad de la documentación. Alegó que no fue confeccionada por su parte, negó que su hermano hubiera entregado las sumas recibidas que le correspondían a su señora madre dado que en esa fecha la causante estaba alojada en una residencia geriátrica, negó que su madre hubiera otorgado poder especial a su hermano para recibir suma alguna. Expresó que no es cierto que la actora hubiera entregado en forma anticipada las sumas que debía percibir su madre en el momento de escriturar. Así entonces, dado que la actora pretende acreditar el cumplimiento de su parte de la obligación (pago del precio) mediante un instrumento privado en el cual no intervino el demandado y fue negado y desconocido por éste, era indispensable que aquél hubiera quedado autenticado, esto es, demostrado que emanaba de la persona a quien se atribuye (causa SI-42497-2011, sent. del 1/3/2018, RSD: 15/2018 de esta sala III). Quien ha aportado -como en el caso- al juicio e intenta hacer valer el documento privado, corre con la prueba consiguiente (arts. 1033 C.Civil, 314 y cc. CCyC, 388 y ss. del CPCC); pues presentado en juicio y desconocida su autenticidad, la carga de acreditar la sinceridad del instrumento compete al litigante que se vale de él, ya que la existencia consecuente del acto jurídico de cuyos efectos pretende prevalerse, es el presupuesto del derecho invocado en su acción o defensa (arts. 375, 376 del CPCC). Es que tratándose de documentos que por sí solos no demuestran su autenticidad y validez formal, es necesario producir prueba que incumbe a quien intenta valerse de tales elementos (SCBA. AyS 1973-II-634, DJBA 102-153, La Ley 153-280, J.A. 1974-23-499, causa n° SI-42497-2011 sent. 1/3/2018, R.S.D.15/2018 ?Di Palma c/ Seton Argentina SRL s/ Escrituración? de esta sala III). Y en el caso de autos, la actora ni siquiera ofreció y menos aún produjo prueba dirigida a acreditar la autenticidad del documento que tiene como punto de partida su acción (segundo anexo al boleto de compraventa donde consta el pago del saldo del precio a la obligada a escriturar) (art. 375 y 384 C.P.C.C.). La prueba en el proceso judicial tiene por fin verificar los extremos acerca de los cuales los contendientes han asumido la carga y la responsabilidad jurídica de su categórica aserción o negativa (FASSI, ?Código Procesal...?, vol. II, núm. 2150). Y pesa sobre el demandante demostrar sus afirmaciones, puesto que la parte cuya pretensión procesal no puede tener éxito sin que se aplique un determinado precepto jurídico, soporta la carga de la afirmación y de la prueba de que las características definidoras de ese precepto están realizadas en los hechos; debe afirmar y probar los presupuestos que condicionan la actuación de esa norma (art. 375 CPCC., causa 106.180, 106.181 y 106.179 del 5-5-09 RSD: 27/09, 107.119 del 18-6-09 RSD 58/09, D-32587-03 del 11-4-13 RSD 20/13 de Sala III). Dicho esto entonces, no puede soslayarse que ni la causante (madre del demandado) ni el accionado intervinieron en la firma del segundo anexo al boleto, sino que habrían participado cuatro de los seis suscriptores del boleto de compraventa (Sr. Luis Daniel Arcuri, Sra. Aurelia Bustamante, Sra. Rosa del Carmen Arcuri y Sr. Miguel Ángel Arcuri) sin que se explicara y menos demostrara de donde surgía la representación invocada de quienes estaban ausentes al acto. Tampoco se intentó brindar explicación de los motivos por los cuales no se procedió a escriturar cuando -según lo alegado- se habían cumplido con todos los compromisos asumidos respecto de la causante (madre del demandado) el 16/11/2012 y respecto del resto de los vendedores el 1/2/2013. De allí que no puede tenerse por acreditado el pago del saldo del precio a la causante con dicho instrumento (375 CPCC) que, por ser prueba instrumental cuya elaboración, intervención, suscripción, etc, resulta atribuible a terceros ajenos al proceso, frente a su desconocimiento por parte del demandado debe ser asimilada a un hecho controvertido (conf. doctrina art. 354, , inc. 1ª CPCC y doctr. causa Ac. 82.844, ?Arriaga?, sent. del 16/7/2003 de la SCBA, conf. voto del Dr. Hitters en la causa C. 118.649, sent. del 1/6/2016) y por ende, también pesaba sobre quien lo arrió al pleito la carga de probar su autenticidad sea mediante prueba informativa, de testigos, pericial o el medio que la interesada considerase procedente, conforme los términos del art. 376 del CPCC. Se tiene entonces que, desconocido el pago pendiente en cabeza de la actora y no probado haberlo hecho, queda pendiente el cumplimiento de su obligación de saldar el precio correspondiente al 4,17% indiviso en cabeza del heredero de Josefa del Pilar Florinda Lajara, siendo claro que quedan obligaciones pendientes de ambas partes. De modo que -y más allá de que el demandado dijo allanarse a la demanda, cuando en rigor de verdad a partir de la postura asumida por él en el pleito no puede considerarse que haya habido un verdadero sometimiento a la pretensión de su adversaria, en tanto por definición el allanamiento debe reunir, entre otros caracteres el de ser incondicionado (doctr. art. 307 CPCC)-, lo cierto es que la sentencia en cuanto condena sin más al accionado a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble involucrado en el entuerto, debe ser a mi entender modificada, y así lo propondré al acuerdo, modificación que debe ponderar que según surge de las constancias de autos, el demandado no se negó a la escrituración pretendida, sino que condicionó el otorgamiento de la escritura al previo pago (por vía de

depósito judicial) del precio por entenderlo pendiente -tal como aquí se lo juzgó-. De modo que como puede apreciarse, el demandado no negó su obligación y tampoco controvertió el derecho de la actora; es válido considerar que su respuesta a la demanda importó la articulación de una defensa que en todo caso dilata, paraliza o suspende la acción en resguardo de la simultaneidad en el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por las partes en el contrato de compraventa, es decir que busca salvaguardar el equilibrio funcional del contrato. De ahí que, aun cuando el accionado no hubiera promovido una contrademanda por cobro de pesos, con el fin de evitar un nuevo juicio cuyo resultado ya desde ahora puede vislumbrarse, basada en cuestiones de índole prácticas y en la economía procesal de los procesos (art. 34, inc. 5to., ap. e) del CPCC), no cabe la repulsa de la demanda sino condenar al demandado a cumplir, tal como lo hizo la sentenciante de grado pero previo cumplimiento de parte de la accionante de las obligaciones pendientes a su cargo. En situación no idéntica pero similar en cuanto a la solución que se propicia se ha sostenido que "aunque se acoja la "exceptio non adimpleti contractus" cabe condenar al demandado al pago de todo lo debido, condicionado a que la contraparte cumpla; ya que el excepcionante no ha dejado de ser deudor, el ordenamiento procesal no prohíbe las sentencias de condena condicional, y además, de este modo se respeta el principio de economía procesal evitando la iniciación de un nuevo juicio cuyo resultado ya se conoce, sin que por ello se viole la congruencia, pues sólo se impone una limitación a la ejecución de la condena (conf. SCMendoza, Sala I, 1995/05/30, ED, 164-115, cit. por Gurfinkel de Wendy, Lilian, en "Procesos Judiciales" "Escrituración?", Editorial La Ley, Buenos Aires, 2007, pág. 456/7). Bajo estos parámetros, juzgo que debe quedar establecido que el plazo para que el demandado cumpla con la condena a escriturar impuesta en el decisorio, comenzará a correr una vez que la accionante demuestre haber cumplido con su obligación de pagar la porción del precio que le corresponde percibir al accionado Carlos Alberto Arcuri en su calidad de heredero de su madre -la vendedora Josefa del Pilar Florinda Lajara- (4,17%) mediante depósito que deberá hacerse en el proceso sucesorio de esta última en trámite por ante el Juzgado N° 11 del fuero departamental. Resta señalar que no es menester avanzar sobre todas las cuestiones esgrimida en los agravios sino tan solo las conducentes a dirimir el litigio. Los magistrados no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las probanzas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, pues basta que lo hagan respecto de los que estimaren conducentes o decisivos para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas producidas a otras, u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala K, 26/06/2012, Dusserre, Miguel A. y otro v. Ortiz, Hernán A. Expediente: 5 6.5 8 6/ 0 6, Jueces: Carlos A. Domínguez., Lidia B. Hernández.- Oscar J. Ameal., www.thompsonreuterslatam.com/jurisprudencia; causa Z-5972-05 sent. 26/11/2013 RSD: 167/2013 de esta Sala III).

F. Error material Es atribución de la Cámara subsanar el error en que se incurrió en la parte dispositiva de la sentencia de primera instancia en contradicción con lo que resulta de sus considerandos, y ello en uso de las facultades que en ese sentido le son propias, aunque no se haya pedido aclaratoria ante el juez que dictó aquélla, por aplicación de lo dispuesto en el art. 273 del CPCC (MORELLO y otros, "Códigos...", 2ª ed., vol. III, pág. 428). Ello así advirtiendo que la sentencia condena a Carlos Alberto Arcuri a otorgar escritura pública respecto del inmueble ubicado en el partido de Vicente López cuando de la litis versó sobre el inmueble ubicado en el partido de San Isidro, ha de modificarse la sentencia en este aspecto (art. 36 y 273 del CPCC).

G. Costas en ambas instancias Teniendo en cuenta el resultado del juicio y la forma de resolverse, en tanto se admite el planteo defensivo del demandado, las costas de la instancia anterior se distribuyen en el orden causado atento los límites del recurso (arts. 68, 2º párrafo y doctrina arts. 260 y 272 del CPCC) y las devengadas ante esta Alzada, se imponen a la actora vencida (art. 68 del CPCC). Con las modificaciones propuestas voto por la afirmativa. La señora Jueza doctora Soláns por los mismos fundamentos votó en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: **SENTENCIA POR ELLO**, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo: a) Se modifica la sentencia en el sentido que el plazo para que el demandado cumpla con la condena a escriturar impuesta en el decisorio, comenzará a correr una vez que la accionante demuestre haber cumplido con su obligación de pagar la porción del precio que le corresponde percibir al accionado Carlos Alberto Arcuri en su calidad de heredero de su madre -la vendedora Josefa del Pilar Florinda Lajara- (4,17%) mediante depósito que deberá hacerse en el proceso sucesorio de esta última en trámite por ante el Juzgado N° 11 del fuero departamental; b) Se modifica la sentencia apelada en cuanto condena a Carlos Alberto Arcuri a otorgar escritura pública respecto del inmueble ubicado en el partido de Vicente López, debiendo establecerse que la propiedad se encuentra ubicada en el partido de San Isidro; c) Se modifica la imposición de costas respecto a la actuación en primera instancia, debiendo ser distribuidas en el orden causado (art. 68 2º párrafo del CPCC); d) Se confirma la sentencia en todo lo demás que decide; e) Se imponen las costas devengadas ante esta Alzada a la actora vencida (art. 68 del CPCC); f) Se difiere la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno (art. 31 del decreto ley 8904/77 y art. 31 ley 14.967). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

038302E