

Juicio De Escrituración

JURISPRUDENCIA

Juicio de escrituración

En el marco de un juicio de escrituración se confirma la sentencia que rechazó la pretensión incoada. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 29 días del mes de marzo de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "B", para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "Rodríguez, Hernán Mauro c/ Serarco S.A. s/ escrituración" respecto de la sentencia de fs. 87/91, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - ROBERTO PARRILLI - OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE

A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo: I.- La sentencia de fs. 87/91 rechazó la pretensión incoada por Hernán Mauro Rodríguez contra "Serarco S.A.", por la cual intentaba la escrituración de la undécima parte indivisa de la unidad complementaria n° 1, del inmueble sito en 3 de Febrero 2540/44. II.- A f. 92 apela dicho pronunciamiento la parte actora y a fs. 199/202 funda su recurso. En primer lugar, refiere que le causa agravio el hecho de que el a quo hubiese rechazado la demanda con base a una supuesta falta de prueba por parte del accionante. En una misma línea, se queja del carácter que le asigna la magistrada a la declaración en rebeldía en contra de los accionados, toda vez que entiende que le termina causando un perjuicio dicha situación procesal. Por último, considera que no debía integrar el total del precio hasta el momento de escriturar, pero pone a disposición de la sociedad demandada las sumas adeudadas. III.- Es menester efectuar una advertencia preliminar: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T I, pág. 825; Fenocchietto Arazi. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T 1, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611). Es en este marco, pues, que ahondaremos en la cuestión de fondo del caso sub examine. IV.- En lo que hace a la rebeldía de la encartada he sostenido con anterioridad que, si bien la suerte del juicio no se encuentra sellada definitivamente, lo cierto es que la ley consagra una presunción favorable a la parte que se beneficia con la rebeldía de su contraria. Sin embargo, ella no exonera al demandante de la carga de la prueba ni produce la inversión de la misma, es decir que la incontestación de la demanda no entraña sin más el reconocimiento ficto, por parte de la contraria, de la verdad de los hechos alegados por la otra parte como fundamento de su pretensión, ni constituye causal para tener por configurada una presunción iuris tantum acerca de la verdad de esos hechos. Puede suceder que exista contradicción entre los hechos presumidos y otras constancias del juicio. Si estas constancias producen plena convicción en el juez, tendrá que atenerse a ellas, pero, en la duda, habrá que pronunciarse a favor de quien obtuvo la declaración de rebeldía de la otra parte. En tal inteligencia, incumbe exclusivamente al Juez, en oportunidad de la sentencia, y atendiendo a la naturaleza del proceso y a los elementos de convicción que de él surjan, establecer si el silencio del demandado es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión deducida por el actor (Palacio, Lino; Derecho Procesal To. VI pag. 170). Atendiendo a la inexistencia de prueba -salvando los informes de dominio y la documental acompañada con la demanda-, no queda más que ceñirse a la presentación que da inicio a esta acción y al contrato adunado, para poder resolver la misma (art. 34 inc. 4 CPCCN). La magistrada de grado rechaza la presente acción, en parte, con basamento en que el actor no abonó el total del precio pactado. Al respecto, el art. 1422 del código Velezano prescribe que "Si la cosa vendida fuese inmueble, comprada a crédito sin plazo, o estando ya vencido el plazo para el pago, el comprador sólo tendrá derecho para demandar la entrega del inmueble, haciendo depósito judicial del precio?". Ahora bien, del cotejo de tal directiva, se advierte una complicación en relación al presente. Es que tal como indica en su expresión de agravios el actor, el pago debía completarse al momento de realizar la escritura traslativa del dominio. Sin perjuicio de ello, la consignación del monto "adeudo" resulta ser una situación fácilmente subsanable. Sentado lo anterior, cabe realizar una salvedad que no resulta menor y que sella sin más la suerte del presente proceso. Analizando con detenimiento el boleto de compraventa, se puede advertir que las firmas insertas al pie de cada hoja, no son las correspondientes a las partes enunciadas en el primer párrafo del contrato. Es que mientras las grafías obrantes al final de cada hoja pertenecerían a Jorge Diri (como apoderado de Serarco S.A.) y a Hernán Rodríguez, las partes del boleto se presentan como "[...] SERARCO S.A. [...] representada en este acto por el MARIO ALBERTO SEREBRINSKY, con D.N.I. ..., en su carácter de presidente, por una parte en adelante la 'vendedora'; y por la otra el

señor HERNAN RODRIGUEZ [...] (f. 3 supra). Parece una obviedad, pero debería existir identidad entre las partes del contrato y las firmas que lo proceden. La pieza en examen constituye un acto jurídico, materializado a través de un instrumento privado (arts. 944, 974 y 978/979 del Código Civil). El art. 1012 del citado cuerpo legal es claro al respecto al referir que: "La firma de las partes es una condición esencial para la existencia de todo acto bajo forma privada. [...]". Esta norma impone una condición sine qua non para la existencia del contrato, la firma del mismo por las partes involucradas. Así, "[...] El único requisito formal que la ley establece para todos los instrumentos privados es que estén suscriptos por quienes interviene en ellos [...]" (SCBA, 19/10/93, LL, 1994-D477, en "Código Civil, y normas complementarias. Análisis Doctrinal y jurisprudencial" Alberto Bueres, director; Elena Highton, Coordinadora; Tomo 2C; pág. 140; Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2004). En el marco referenciado y por lo expuesto precedentemente, estimo que corresponde confirmar el rechazo de la demanda incoada por el Sr. Hernán Rodríguez.-

V.- A tenor de las consideraciones fácticas y jurídicas desplegadas a lo largo del presente voto, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia de grado en todo lo que fuera materia de agravios. Las costas de Alzada por su orden (conf. art. 68 CPCC). Así lo voto.- Los Dres. Parrilli y Díaz Solimine, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - ROBERTO PARRILLI - OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE Es fiel del Acuerdo.- Buenos Aires, 29 de marzo de 2019.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada. Las costas de alzada se imponen en el orden de lo causado. Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecho, devuélvase.

Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJÓO JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. ROBERTO PARRILLI JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE SUBROGANTE

038547E