

## Boleto De Compraventa Firma Desconocimiento

### JURISPRUDENCIA

En General San Martín, a los 26 días del mes de

diciembre de dos mil diecinueve se reúnen en Acuerdo Ordinario las señoras Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, Dras. María Silvina Pérez y María Cristina Scarpati (Ac. Ext. N° 666 de esta Excma. Cámara), para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?INCA APAZA GENOVEVA Y OTRO C/MUGICA LUIS Y OTRO S/CUMPLIMIENTO DE CONTRATO?, y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dres. Pérez y Scarpati. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTION ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? VOTACION A cuestión propuesta, la Señora Juez Dra. Pérez dijo: I. Contra la sentencia de fecha 03/09/2018 que rechaza la demanda por escrituración promovida por Los Sres. Genoveva Inca Apaza y Darío Cordero Inca, contra los Sres. Luis Mugica, Cristina Mugica, Eduardo Mugica -vendedores firmantes del boleto de compra-venta-, coherederos de José María Mugica y contra Samantha Mugica, Jonatan Jesús Mugica y Carla Mugica y Nicolás Mugica en carácter de coherederos de quien en vida fuera Guillermo Mugica, interpone recurso de apelación la parte actora en la data 03/09/2018.- Puntualmente la apelante cuestiona el análisis parcial y erróneo de la prueba producida en autos, afirmando que no se pudo probar la existencia del boleto de compra venta suscripto por los demandados, a pesar que Cristina Mugica, Eduardo Mugica y Luis Mugica reconocieron la autenticidad ideológica del documento y las cinco firmas insertas en el mismo, es decir, que no desconocieron las de Guillermo Mugica y José Mugica (codemandados firmantes). Señala que no solo basó su prueba en el boleto de compraventa sino en el cúmulo de pruebas entre ellos los pagos realizados (U\$S 30.000) mediante 60 pagares de U\$S 500 que se hallan reconocidos en autos arrojando un total de U\$S 58.000, atento no sólo la rebeldía decretada en autos sino también la falta de desconocimiento de los demandados (Cristina y Eduardo) y la conducta post-contractual, los que alega la recurrente ofrecieron la realización de una cesión de derechos hereditarios, conforme la prueba rendida en autos. Indicó también que de la prueba arrimada -testimoniales y documental- es posible obtener indicios probatorios que posibilitan al juez a formar convicción suficiente acerca de la existencia del contrato aludido. Cita jurisprudencia y solicita se revoque el fallo teniendo por reconocido el boleto de compro-venta por la totalidad de los codemandados, en subsidio y en caso de así considerarlo se ordene como medida para mejor proveer que se designe un perito calígrafo y se ordene una prueba pericial caligráfica respecto de los codemandados Guillermo y Luis Mugica. También se agravan manifestando que el Juez de grado no se ha apartado de la pericia arquitectónica que dio cuenta de los gastos efectuados por la actora respecto de la inversión realizada en el inmueble que ascienden a la suma de \$1.959.712,34; cuestionando el apelante que el sentenciante haya rechazado la demanda y por otro lado no condene a la contraria a la devolución de dichas sumas de dinero, expresando que idéntica situación se plantea respecto a los U\$S 58.000.-, respecto del cual no ha resuelto el sentenciante su restitución por lo que solicita en caso de no acceder a revocar el fallo, se decrete la devolución. Indica que el juez omitió considerar las pruebas producidas en autos -prueba pericial informática, testimonial, documental-, por lo que solicita se revoque la sentencia apelada y se haga lugar a la demanda. II. El rechazo de la pretensión de escriturar el bien objeto de las presentes es lo que merece agravio por parte de la apelante. El ?a-quo? rechazó la pretensión de los actores efectuada en calidad de compradores del inmueble sito en la calle Ingeniero Pereyra n°... de Ciudadela, Partido de Tres de Febrero de la Provincia de Buenos Aires, contra los Sres. Luis Mugica, Cristian Mugica y Eduardo Mugica (en carácter de vendedores firmantes del boleto de compraventa celebrado) y contra los coherederos de José María Mugica; y contra Samantha Mugica, Jonatan Mugica y Nicolás Mugica todos ellos en su carácter de coherederos de quien en vida fuera Guillermo Mugica -vendedor y firmante del boleto de compra venta. Sostuvo su decisorio en función de no haberse acreditado en forma fehaciente las firmas atribuidas a los causantes Sres. Guillermo y José María Mugica en el boleto de compra venta base del presente, las que fueron desconocidas por sus sucesores universales. III. Es dable destacar que el art. 1012 dispone que, ?la firma de las partes es una condición esencial para la existencia de todo acto bajo forma privada. Ella no puede ser remplazada por signos ni por las iniciales de los nombres o apellidos?, es decir que la ?firma? es condición esencial para la existencia de todo acto efectuado bajo la forma privada. Asimismo el art. 1033 del código citado dispone que, ?si el que aparece firmado negare su firma, o los sucesores de él declarasen que no lo conocen, se ordenará el cotejo y comparación de la letra. Pueden también admitirse otras prueba sobre la verdad de la firma que lleva el acto?. Se ha elaborado una rica doctrina que ha plasmado que la firma es el modo habitual que tiene una persona de dar a conocer su individualidad, escribiendo su nombre y apellido y, que aunque con el tiempo se haya modificado basta que signifique el modo de estampar los nombres que individualizan a la persona. También en relación al cotejo -art. 1033 C.C.- de la misma, se ha dicho que éste es

imprescindible y solo podrá prescindirse si resulta imposible por falta de escritura indubitada; mientras que otros autores consideran que si bien el cotejo pericial es el medio más eficaz, pero es una de las tantas pruebas y lo que importa es que el juez llegue a la convicción de la autenticidad del instrumentos. (Código Civil Comentado y anotado Dr. Santos Cifuentes). También se ha dicho que,?...instrumento es todo documento escrito destinado a formalizar o probar un acto jurídico, pudiendo tener lugar la expresión escrita por instrumentos particulares al leer del artículo 978 del Código Civil. Es condición esencial para la existencia de todo acto bajo forma privada la firma (art. 1012 del Cód. Cit.), expresando el codificador que la misma "no es la simple escritura que una persona hace de su nombre o apellido, es el nombre escrito de una manera particular, según el modo habitual seguido por la persona en diversos actos sometidos a esta formalidad". Y es la inserción de la firma la que permite individualizar al sujeto que suscribe el documento dado su carácter habitual. Pero amén de individualizar quien ha intervenido en un acto, la firma inserta en un documento implica la conformidad del firmante con su contenido, la persona se individualiza con el explícito propósito de dejar constancia que hace suyas las manifestaciones de voluntad que en él se enuncian, y por eso es que el artículo 1028 Cód. Civil establece que el reconocimiento judicial de la firma es suficiente para que el cuerpo del instrumento quede también reconocido (esta Sala, mi voto, cs. 41901, R.S. 147/02)...? (CC01 MO Causa 51277 30/11/2004).

IV. Sentado lo expuesto de la compulsión de las presentes surge que el objeto es obtener la escrituración del inmueble sito en la calle Ingeniero Pereyra n°... UF ... de la localidad de Ciudadela Partido de Tres de Febrero, Pcia de Bs.As., con más la suma de USD 45.000.- en concepto de daños y perjuicios derivados del incumplimiento de contrato relativo al boleto de compraventa celebrado con fecha 11/12/2001, por el que los codemandados se obligaron a escriturar en favor de la accionante el inmueble citado. Los codemandados Eduardo Gabriel, Cristina Pilar y Nicolás Mugica contestaron a demandada a fs. 164/165, oponiendo excepción de defecto legal, de falta de legitimación activa respecto de la demanda promovida por la coactora Apaza, excepción de prescripción de la acción y la nulidad por falsedad ideológica e instrumental y a su vez en el mismo conteste, reconocieron la autenticidad material e ideológica de boleto de compraventa base del presente. Por otro lado los codemandados Carla, Samantha y Jonatan Mugica -herederos de Guillermo y José María Mugica- desconocieron en su totalidad la documental adunada y las firmas insertas en el instrumento -boleto de compra venta-, en función de no encontrarse certificadas por el actuario. Dieron su versión de los hechos que en honor a la brevedad me remito y solicitaron que se rechace la demanda (fs. 213/223) En el instrumento de fs. 104/105 sustento de la pretensión de la accionante -boleto de compraventa- sin fecha, celebrado entre los demandados José María Mugica, Cristina Pilar Mugica, Guillermo Aníbal Mugica, Luis Roberto Mugica, Eduardo Gabriel Mugica -vendedores- y Genoveva Inca Apaza Y Lidia Inca -compradoras- se convino la venta de la U.F. 2 al fondo en la calle Ingeniero Pereyra ... de la localidad de Ciudadela, Provincia de Bs. As; por el precio total y definitivo de U\$S 50.000; también se acordó que los compradores entregan la suma de U\$S 28.000.- en el acto a cuenta de precio y el saldo restante lo abonaría en 60 cuotas de U\$S 500.- a partir del mes de enero de 2002; en dicho acto las compradoras reciben la posesión del inmueble, comprometiéndose los vendedores a realizar la subdivisión correspondiente siendo el plazo máximo 90 días y a abonar los gastos que ello irrogue. Con respecto a la escritura traslativa de dominio, se convino que se realizaría por ante el escribano que eligiesen las compradoras, en momento de haber concluido con el pago de las cuotas y que los gastos que ello genere serían a cargo de las compradoras. También acordaron que si la respectiva escritura no pudiera otorgarse por causas imputables a los vendedores, las compradoras exigirán el cumplimiento, con más una multa de U\$S 100.- por cada día de mora. A fs. 105 y en la data 11/12/2001 la Actuaria Adscripta del Registro 913 de Capital Federal, certificó que la firma que obra en el documento fue puesta en su presencia por la persona cuyo nombre y documento de identidad dio fe que pertenece al Sr. Luis Roberto Mugica DNI 10.120.104. Asimismo a fs. 74 del sucesorio de Mugica José María y otros, obra el informe de dominio en el que consta la titularidad de los demandados.

V. Es un principio harto conocido que pesa sobre la parte accionante la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Por ello y en lo que respecta a la veracidad del boleto de compraventa en virtud del cual se demanda la presente escrituración, debía ser probado por quien lo trajo al proceso y afirma su existencia -conf. doct del art. 375 CPCC-. Habiendo sido desconocida la firma de los causantes Guillermo Y José María Mugica -quienes en vida fueron padre y abuelo respectivamente-, por los sucesores citados al proceso, corresponde su comprobación (arts. 384, 474 CPCC). Así las cosas, la actora sólo ha ofrecido prueba pericial caligráfica en forma subsidiaria y únicamente en relación al codemandado Luis Mugica, la que resultó innecesaria conforme lo dispuesto en el auto de apertura a prueba (fs.287/290).- En autos no se ha logrado comprobar el instrumento base de la presente, pues atento el carácter privado ineludiblemente requería para su existencia (art. 1012 C.C.) de la rúbrica. Y si bien la actora recurre a ésta instancia manifestando, que de las demás pruebas producidas es posible obtener indicios para tener por acreditado el negocio jurídico en cuestión, y con ello la obligación de escriturar pretendida. En autos como precedentemente manifesté se carece de la prueba por excelencia, esto es, la promesa de venta (Boleto de compraventa). Sellándose así, de alguna manera, la suerte del proceso, ya que sólo podrán ser analizadas las demás constancias de autos, las que en principio darán sólo indicios de la supuesta operación, pero no lograrán la convicción suficiente de la existencia del acto (arg. arts. 1184,

1185, 1187 y ccdtes. del CPCC, arts. art. 375, 384 del CPCC).- Y ello es así pues los testimonios aportados a las presentes -los que depusieron en la audiencia videograbada-, no han sido coincidentes con lo alegado en la demanda e incluso manifestaron ser amigos y otra hermana de la misma, con lo cual los reputo inidóneos (arts. 384 y 456 CPCC); y en lo que respecta a la documental acompañada, ha sido desconocida por todos los codemandados, excepto el contrato que resultó reconocido, en su forma y contenido, por los codemandados Eduardo, Cristina y Nicolás Mugica. Por ello no habiendo la parte actora, ante el desconocimiento efectuado por los codemandados de la documental acompañada y principalmente de las firmas insertas en el instrumento base del presente, por parte de los coherederos de los fallecidos -supuestos signatarios Sres. José María y Guillermo Mugica; ofrecido y por ende producido el cotejo a fin de acreditar fehacientemente las firmas de ellos, ineludiblemente aprecio que el documento es inexistente, en función de ser la firma un requisito esencial para ello, por lo que postulo confirmar el rechazo de la demanda decidido por el Juez de grado. Por todo ello a la cuestión propuesta, voto por la AFIRMATIVA.- La Sra. juez Dra. Scarpati, por las mismas razones, adhiere al voto que antecede.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Por lo expuesto, se confirma la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravios. Se imponen las costas de Alzada al apelante vencido, en virtud del principio objetivo de la derrota y objeto de autos (art. 68 del CPCC), difiriéndose la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (art. 31, Ley de Honorarios Profesionales). REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.- 076859E