

En la ciudad de Dolores, a los dieciocho días del mes de octubre del año dos mil once, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 90.625, caratulada: "TELLO SALVADOR MARIA C/ LANOSA PABLO U. S/ ESCRITURACIÓN", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que los Señores Jueces debían votar según el siguiente orden: Doctores Silvana Regina Canale, María R. Dabadie y Francisco Agustín Hankovits.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S

1a. ¿Es justa la sentencia apelada?

2a. ¿Qué corresponde decidir?

V O T A C I Ó N

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA DOCTORA CANALE DIJO:

I. Contra la sentencia de mérito dictada a fs. 201/205 deduce el actor recurso de apelación; fundado y sustanciado, con el llamado firme de fs. 245, se encuentran los autos en condición de resolver en esta Alzada (art. 263 CPCC).

II. El actor Tello adquirió mediante boleto de compraventa agregado a fs. 3 un inmueble ubicado en la localidad de Mar del Tuyú, cuyos datos constan en el mismo, a los Sres. Pablo Ulises Lanosa y Mariela Carina Gauna, quienes conforme dicho instrumento revisten el carácter de "vendedores"; asimismo surge de la cláusula novena, que se adjunta un poder especial conferido por el Sr. Nicolás Jorge Lanzara a los vendedores, facultándolos para suscribir el boleto y la escritura traslativa de dominio a favor del comprador.

Habiendo cumplido con su obligación de pagar el precio estipulado y recibida la posesión del bien, el comprador reclama aquí la escrituración a quienes contrataron con él y asumieron el rol de vendedores. Estos por su parte oponen la falta de legitimación pasiva alegando que no son propietarios y por ende no están obligados a suscribir la escritura, mas allá de la autorización que para ello les confiere el poder especial referenciado en el boleto. Citan como tercero al titular dominial, que es representado en autos por el Defensor Oficial.

La sentencia hace lugar a la defensa opuesta con costas al actor y condena al propietario a otorgar la escritura en un plazo de sesenta días de notificada la sentencia, con costas en el orden causado atento no haber sido puesto en mora y haber intervenido el Defensor oficial.

Tal decisorio merece la crítica del actor, que en sus agravios manifiesta que el contrato lo suscribió con los demandados, que son quienes asumieron la obligación al no constar que vendían en representación del titular de dominio y son quienes entregaron recibo de pago total (fs. 5), persiguiendo su inclusión en la condena a escriturar.

III. Concretamente el actor cuestiona la interpretación del contrato que hace la sentenciante de grado para concluir en la falta de legitimación de los demandados tal como la invocaron. Para ello considera los términos en que se planteó la demanda y los dichos del actor; sin embargo entiendo que el contrato debe ser interpretado de acuerdo a sus cláusulas y la forma en que fue celebrado, mas allá de la pretensa contradicción entre el texto de la demanda y la contestación de la defensa referida.

Si leemos el boleto de compraventa que las partes de autos suscribieron oportunamente (fs. 3), sin duda alguna advertimos que los aquí demandados revisten el carácter de vendedores y en ningún momento dicen que lo hacen en nombre y representación del titular registral; si bien en la cláusula novena se expresa que se adjunta un poder especial que faculta a los vendedores a suscribir el boleto y la escritura traslativa de dominio, ninguna referencia se hace al carácter de propietario o titular registral del poderdante. Queda claro entonces que el actor contrató con los vendedores Lanosa y Gauna, quienes se comprometieron a transferir la propiedad del bien de autos y percibir el precio acordado, por lo que están obligados a cumplir con la prestación a su cargo, con los efectos que acarrea su incumplimiento (arts. 1323, 1409, 1412, 1423, 511, 512 y cons. del Código Civil). Siendo el contrato de compraventa de carácter consensual, queda perfeccionado con el simple consentimiento de las partes, produciendo sus efectos desde el momento mismo de la celebración del negocio.

En nuestro sistema jurídico el contrato de compraventa no constituye ni transmite derechos reales, pero puede servir como "título" para ello, facultando a la parte compradora a exigir la escrituración. El texto del art. 1197 del Código Civil es terminante cuando establece que las partes están ligadas por su consentimiento tan rigurosamente como lo estarían por la voluntad del legislador. En consecuencia, los contratantes deben atenerse a lo contratado y cumplirlo, o indemnizar al acreedor por la inexecución de lo debido. Y en el caso concreto del contrato de compraventa, la obligación del vendedor es de dar para transmitir el dominio, recibiendo como contraprestación un precio, que en autos ya fue pagado (doct. arts. 1197 y 1323 citados; Risolia M.A., "Soberanía y crisis del contrato en nuestra legislación civil", Buenos Aires, 1958; Llambías, Jorge J.-Alterini, Atilio A., "Código Civil Anotado. Doctrina-Jurisprudencia", tomo III-A, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1982). En efecto, sin perjuicio del poder especial que se anexa al boleto, no puede desconocerse la manifestación de voluntad que el instrumento referido contiene, en el cual claramente consta que "... los vendedores VENDEN y el comprador ADQUIERE...", sin perjuicio de que el bien prometido como propio fuera ajeno; debe entenderse pues, que los vendedores se han comprometido a otorgar el dominio, y así lo interpretó el comprador al reclamarles la escrituración, conforme al principio de que los contratos deben interpretarse y cumplirse de buena fe y obligan a todas las consecuencias virtualmente comprendidas en ellos (doct. art. 1198 del Código Civil).

Ello en virtud de que la demanda de escrituración debe dirigirse contra quien o quienes se hayan obligado en el boleto a otorgarla. Por ello, y si bien en la mayoría de los casos el vendedor demandado resulta ser el propietario, en los casos en que esto no suceda, de todos modos será el legitimado pasivo, por haber sido quien se obligó por contrato (arts. 1137, 1185, 1197 y cons. del CC), es por ello que la sentencia, contendrá el apercibimiento de daños y perjuicios para el caso de no poder concretarse (Conf. Kiper Claudio "Juicio de escrituración-Conflictos derivados del boleto de compraventa" Ed. Hammurabi, pag. 297 y ss). Es que todo vendedor por boleto de compraventa, sabe al firmarlo que, en su momento deberá otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio, dado que es una de las obligaciones derivadas del contrato (conf. Gregorini Clusellas, Eduardo "Promesas de Venta y de Compra. Boleto de compra venta" en Bueres Highton "Código Civil-Análisis doctrinario y jurisprudencial" T° 3 C, pág. 669). En consecuencia, quienes se obligaron por el boleto de compraventa adjuntado en autos y que no fuera objeto de desconocimiento, fueron los demandados. Sin perjuicio de lo dicho, no se

entiende la postura asumida por los accionados, desde que al contestar la demanda reconocen por un lado haber suscripto el boleto y contar con mandato suficiente para otorgar el acto reclamado y por otro se excepcionan y citan como tercero al titular dominial; sin dudas mucho mas sano hubiere resultado allanarse a la pretensión y evitar este dispendio jurisdiccional. Nada impide prometer en venta cosas ajenas, dado que el negocio no apunta a la transmisión actual del dominio. Solo se exige a quien así procede, que garantice el éxito de la promesa, empleando los medios necesarios para que la prestación se realice. Puede, entonces, ser condenado a realizar el acto prometido, bajo el apercibimiento legalmente establecido (arts. 1161, 1177 y conchs. del Código Civil y 510, 511 del CPCC; Mosset Iturraspe, "Responsabilidad por daños", t. II-A, "Parte especial", ps. 41 y 42, citado por Kiper, Claudio, "Juicio de escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa", 2° edición, Edit. Hammurabi, Buenos Aires, 2004, pág. 309).

Por lo dicho corresponde entonces hacer lugar al recurso traído y revocar en lo pertinente la sentencia apelada.

IV. Por otro lado, conviene recordar que en materia de escrituración ambas partes deben efectuar las gestiones útiles correspondientes para transmitir el dominio en legal forma y tiempo oportuno, porque tal obligación es un acto complejo de naturaleza bilateral y pesa sobre ellas el deber de colaboración y de realizar actos tendientes a su efectiva celebración (causas de esta Cámara N° 87.809, sent. del 17/02/2009 y N° 87.809, sent. del 17/02/2009, entre otras). Es por ello, que cualquiera de las partes puede exigir su cumplimiento, dado que la escrituración es una obligación "de hacer" que pesa sobre los dos sujetos intervinientes en el negocio jurídico, jugando también un papel destacado el escribano público interviniente (arts. 495, 496, 625, 1185 y 1187 del Código Civil).

En virtud de ello y no surgiendo de las constancias de autos negativa alguna de los demandados a otorgar la escritura que llevara necesariamente a la promoción de este proceso, al no haber ninguna de las partes desplegado actividad útil anterior para su concreción, las costas causídicas serán soportadas en el orden causado (art. 68 CPCC).

Con el alcance indicado, VOTO POR LA AFIRMATIVA.

LOS SEÑORES JUECES DOCTORES DABADIE Y HANKOVITS ADHIRIERON AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA DOCTORA CANALE DIJO:

Atento el resultado de la votación precedente, corresponde receptar el recurso de apelación interpuesto por el actor, modificar la sentencia apelada y rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por los demandados, a quienes se condena a otorgar la escritura de dominio conjuntamente con el titular registral en el plazo y condiciones que establece la sentencia apelada (arts. 375,384 CCC; 1197,1198 C. Civil).

Las costas de ambas instancias serán soportadas en el orden causado (art. 68 CPCC).

ASI LO VOTO.

LOS SEÑORES JUECES DOCTORES DABADIE Y HANKOVITS ADHIRIERON AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS.

CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE

S E N T E N C I A

Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, se recepta el recurso interpuesto por el actor, se modifica la sentencia apelada y se rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por los demandados, a quienes se condena a otorgar la escritura de dominio conjuntamente con el titular registral en el plazo y condiciones que establece la sentencia apelada (arts. 266,267, 375, 384 CPCC; 1197,1198 C. Civil; art. 15 Ac. 2514/92).

Las costas de ambas instancias se imponen en el orden causado (art. 68 CPCC).

Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

FRANCISCO AGUSTIN HANKOVITS

MARIA R. DABADIE

SILVANA REGINA CANALE

GASTON DOZO
Abogado Secretario