

Escrituración Cancelación Del Saldo Del Precio Principio De Congruencia

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Cancelación del saldo del precio. Principio de

congruencia Se mantiene el fallo en cuanto, al hacer lugar a la demanda de escrituración, ordenó a los actores a cancelar el saldo de precio en el mismo acto escriturario, pues la sentencia en crisis no afecta al principio de congruencia, dado que los puntos expuestos por las partes en sus escritos de demanda y contestación fijan, precisamente, el campo de actuación del decisorio.

Lomas de Zamora, a los 15 días de Agosto de 2017, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces que integran esta Excma. Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y de Familia, Sala I, de este Departamento Judicial, Dres. Javier Alejandro Rodiño y Carlos Ricardo Igoldi con la presencia del Secretario actuante, se trajo a despacho, para dictar sentencia, la causa n° 74229, caratulada: "SILVERO VENIALGO PABLO Y OTRO/A C/ TABERNERO MARIA TERESA S/ESCRITURACION".- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, del mismo Estado, la Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes: -CUESTIONES- 1º.- ¿Es justa la sentencia dictada? 2º.- ¿Qué corresponde decidir? Practicado el sorteo de ley (art. 263, últ. parte, Cód. Proc.), dio el siguiente orden de votación: Dres. Carlos Ricardo Igoldi y Javier Alejandro Rodiño.- -VOTACION- A la primera cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi dice: I.- Que la señora Juez a cargo del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial número dos de la ciudad de Avellaneda, dictó sentencia a fs. 155/158 haciendo lugar a la demanda promovida por Pablo Silvero Venialgo y Maria Nazareth Velazco, y en su consecuencia, disponiendo que Tabernero Maria Teresa otorgue la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto de autos, a favor de los actores. Dispuso que en el mismo acto escriturario, el actor deberá abonar el saldo de precio, bajo apercibimiento de declarar resuelta la relación contractual en el pago de daños y perjuicios. Impuso las costas a cargo de la demandada en su calidad de vencida y difirió la correspondiente regulación de honorarios de los profesionales actuantes para la etapa procesal pertinente.- Que a fs. 163 apeló la parte demandada, concediéndose libremente el recurso deducido a fs. 165.- Que a fs. 164 y fs. 178 apelaron los accionantes, concediéndose libremente los recursos deducidos a fs. 165 y fs. 179.- Que a fs. 186/187 expresaron agravios los actores, sin recibir réplica alguna por parte de la contraria.- Que a fs. 188/196 expresó agravios la demandada recibiendo respuesta por parte de los actores mediante presentación de fs. 200/201.- Que a fs. 203 se llamó la causa para dictar sentencia mediante providencia consentida y firme que habilita el dictado de la presente.- II- De los agravios.- De la actora: El único agravio planteado por los accionantes, gira en torno a la obligación de cancelar el saldo de precio en el acto escriturario. Manifiestan que el Juez de grado hace mención a que no se ha demostrado por prueba fehaciente la cancelación del saldo de precio. Que el pago debe ser cierto y para ello la prueba es por medio de un recibo. Dicha determinación es la que los agravia. Señalan, que la Magistrada no ha tomado en consideración que el reclamo ha sido por falta de escrituración y que no medió reconvencción alguna, sino argumentos falaces que la demandada no ha podido demostrar. Indican que la demandada jamás reclamo pago alguno por ningún medio, ni en la presente instancia presentó algún testigo que ratificara los dichos de su contestación de demanda. La garantía de pago de esta operación consistió en abonar los 49 pagarés, los cuales fueron saldados en tiempo y forma a la demandada y estos por sí mismo no necesitan recibo de cancelación propio, ya que es un documento de cobro ejecutivo. Exponen que no hubo reconvencción por parte de la demandada para reclamar su deuda. En caso de que existiese y si fuera cierta, al día de la fecha ha prescripto. Rematan, que en el proceso civil el Juez no puede iniciarlo de oficio, ni tomar en cuenta hechos o pruebas no alegados por las partes, y a ellos debe limitarse la sentencia, solo a lo peticionado en la demanda. La congruencia aquí se manifiesta en la adecuación entre lo pedido y la decisión judicial contenida en la sentencia. Esta debe estar referida exclusivamente a las partes intervinientes, referirse al objeto o petición y a la causa concreta en litigio, sin considerar aspectos o probanzas que las partes no hayan aportado.- De la demandada: A modo de síntesis, el primer agravio deducido gira en torno a la imposición de costas decretada en la instancia de grado en cabeza de la demandada vencida.- Seguidamente, se agravia ante el silencio por parte de la Juzgadora, respecto a la aplicación de la tasa de interés desde que el crédito de la vendedora se volvió exigible.- Solicita en consecuencia, que se condene a los actores Silvero Venialgo Pablo y Velazco Maria Nazareth a el pago del saldo de suma cancelatorio del boleto de escrituración suscripto con la señora María Teresa Tabernero, Dólares Estadounidenses siete mil cuatrocientos (u\$d 7.400), más los intereses acumulados desde que dicha suma resultara exigible hasta la fecha de su efectivo pago, al momento de celebrarse la escritura traslativa de dominio del bien objeto de dicho boleto de compraventa. A su vez, se condene a la accionante y deudora, al pago de las costas del presente proceso. III- Cuestión preliminar.- El 1º de agosto de 2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que nos ocupa. Que el artículo 7 del nuevo

ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando a párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario. Que ambos principios (aplicación inmediata e irretroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan. Que de tal modo, corresponde entender -como regla general- que la nueva legislación se aplica inmediatamente a todos los supuestos acaecidos a partir de su entrada en vigencia, así- como también a aquéllos otros que, habiéndose originado aún en fecha anterior, producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la sanción de la norma. No será aplicable entonces a las relaciones o situaciones jurídicas -y sus consecuencias- consumadas, agotadas o extinguidas con anterioridad a su vigencia, excepto cuando, claro está, exista disposición legal en contrario. Que, sentado ello, advierto que en la especie la relación jurídica obligacional en la que se funda el reclamo nació en el momento de celebrarse el boleto de compra-venta -esto es, el 27/11/2000-; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquél entonces, hoy derogada. (En este sentido, KEMELMAJER DE CARLUCCI, A., en La Ley 02/06/2015, punto IV último párrafo.; LORENZETTI, R. L., en "Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado» T. I, p. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; "Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado» Tit. Prel. y Libro I, Ed. INFOJUS; p. 23 y sgtes; í-d. SCBA, Ac. 107.423).- IV- Consideración de las quejas.- I.- Por una cuestión de orden lógico procesal, habré de abordar en primer término el agravio deducido por la parte actora y el cual se circunscribe a la condena a integrar el saldo de precio que arroja la operación de compraventa que une a los contendientes.- Comparto y hago mío el minucioso encuadre Jurídico abordado por la Sentenciante de grado y el tratamiento por ella elaborado. A modo de ahondar el mismo, acudo a la relevante doctrina que ilustra diciendo que: "el boleto de compraventa no es el título suficiente para adquirir el dominio de un inmueble" (art. 1185 del Código Civil). Sin perjuicio de ello, es un contrato válido que genera diversas obligaciones para las partes (entrega de la cosa, pago del precio, etc.). Dispone el artículo 1187 que "la obligación de que habla el artículo 1185 será juzgada como una obligación de hacer, y la parte que resistiere hacerlo, podrá ser demandada por la otra para que otorgue la escritura pública, bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdida e intereses". Se trata de una obligación de hacer, ya que recae sobre un hecho positivo que consiste sustancialmente en una actividad. Debe ser cumplida del modo establecido por las partes. En caso de incumplimiento se puede exigir su ejecución forzada (art. 505 inc. 2º Código Civil), en este caso específico, por el Juez. (Kiper Claudio M. "Juicio de Escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa" Colección Procesos Civiles, Volumen 9, Editorial Hammurabi, págs. 221/222). II.- Llega firme y consentida a este Tribunal de Alzada la decisión arribada por la a-Quo, en cuanto dispone que la señora Maria Teresa Tabernero deberá otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble sito en la calle Cordero n° 5189 de la localidad de Villa Dominico, partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires, designado catastralmente bajo Circunscripción II, Sección G, Manzana 79, Parcela 10, e inscripto el dominio bajo matrícula DH 21903/88 C/R F° 484/64 del partido de Avellaneda, a favor de los actores Pablo Silvera Venialgo y Maria Nazareth Velazco.- Sentado ello, el interrogante a dilucidar en base al debate propuesto, se circunscribe a la obligación que recae sobre los actores de abonar el saldo de precio a favor de la demandada en el mismo acto escriturario.- En primer lugar, resalto que, pese a lo sostenido por los accionantes, efectivamente la parte demandada al momento de repeler la acción deducida en su contra desconoció y acusó como falso que: a) la actora haya abonado las 37 cuotas restantes, pactadas a pagarse entre Diciembre de 2001 y Diciembre de 2004; b) negó la autenticidad de la firma puesta en el pagaré, supuestamente a su orden, y su supuesta cancelación; c) negó que se haya cancelado el saldo de precio acordado. A su vez, solicitó el pago de los montos adeudados, más los intereses adeudados. (ver fs. 76, 76 vta y 84 vta).- Como se aprecia de lo expuesto, y ante lo señalado por los actores, la sentencia en crisis no afecta al principio de congruencia, dado que los puntos expuestos por las partes en sus escritos de demanda y contestación fijan, precisamente, el campo de actuación del decisorio. No es ocioso entonces que señale que las expresiones jurisdiccionales a más de deber ser motivadas (de manera que la solución que consagren responda a los hechos comprobados en el litigio y permitan referir lo resuelto al derecho objetivo vigente) deben contener las debidas consideraciones de las cuestiones que constituyen el objeto del juicio. La fundamentación, pues, respetando la jerarquía de las normas vigentes y el principio de congruencia, son el adecuado correlato del derecho de defensa de las partes, todo lo cual se apoya en el juego de los artículos 18 de la Constitución Nacional, artículo 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, artículo 34 inc. 4º y artículo 163 incs. 4º y 5º del ritual. He de referir que esta Sala Iª ha sostenido como premisa que desde el punto de vista procesal, la congruencia en el tema de la sentencia se refiere, a la necesaria conformidad que debe existir entre las pretensiones, defensas y excepciones deducidas con el decisorio (CALZ, Sala Iª, RSD-259-01, del 17 de julio de 2001 in re "Bicimet S.A. c/ Bevilaqua Héctor s/ Ejecutivo"). Por su parte, la incongruencia en el principio constitucional de defensa en juicio refiere al límite que tiene la judicatura de no introducir sorpresivamente alegaciones o cuestiones de hecho, de manera que las partes puedan ejercer su plena defensa. Es por todo ello que la conformidad entre la sentencia y la demanda, en cuanto a las personas, el objeto y la causa, es de ineludible exigencia de cumplimiento con principios sustanciales del juicio concernientes a la igualdad, bilateralidad y equilibrio procesal, toda vez que la litis fija los límites de los

poderes del juez (SCBA, L 33.780 del 11-9-84). Ahora bien, dando respuesta al primer interrogante que se abriera respecto de la cuestión propuesta, corresponde efectuar un estudio de las diversas constancias que integran estas actuaciones.- Partiré del principio de adquisición procesal que establece que al juez le es indiferente establecer a cuál de los litigantes correspondió a probar, siempre que los hechos esenciales de la causa queden probados. Contrariamente, ante la insuficiencia o ausencia de evidencias es necesario recurrir a los principios que ordenan la carga de la prueba y fallar responsabilizando a la parte que, debiendo justificar sus afirmaciones, no llegó a formar la convicción judicial acerca de los hechos controvertidos (arg. art. 375 Cód. Proc.; CFed. San Martín, 5/3/90, LA LEY, 1990-E, 453, cita de Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Concordado", T. II, p. 302). Resulta menester indicar que en juicios como el presente, la carga de la prueba no es una distribución del poder de probar que tienen las partes sino del riesgo de no hacerlo. En consecuencia, no supone ningún derecho del adversario sino un imperativo de cada litigante.- El artículo 375 del C.P.C.C. impone a los litigantes el deber de probar los presupuestos que invoquen, deber que no depende de la calidad de actor o de demandado sino de la situación en que se coloquen dentro del proceso.-

Si al Juez se le impone el deber de resolver, es necesario, que al mismo tiempo, el derecho le diga cómo ha de solucionar la situación de incertidumbre en que le coloca la falta de prueba sobre las afirmaciones efectuadas. Aparece así la doctrina de la carga de la prueba que adquiere su verdadero sentido cuando se la contempla desde el punto de vista del juez y al final del proceso. Las reglas en que se resuelve la distribución de dicha carga no tratan de modo directo de determinar, a priori, que hechos deben ser probados por cada parte, sino que pretenden decir al juez que debe hacer cuando una afirmación de hecho no ha sido probada, esto es, fijan las consecuencias de la falta de prueba de los hechos. Porque al decir de Rozenberg, la teoría de la carga de la prueba es la teoría de las consecuencias de la falta de prueba (Montero Aroca Juan "La prueba en el proceso civil" Civitas S.A. Madrid, España, 1996 pág. 65).- Ha dicho la Suprema Corte de esta Provincia que los jueces de mérito pueden preferir alguna de las pruebas producidas a otras y omitir toda referencia a las que estimen inconducentes; que basta expresarse en su valoración de los datos fácticos a aquellos dirimientes para la solución del caso, y que no deben seguir al pie de la letra las argumentaciones de las partes, siendo suficiente que se pronuncien sobre las cuestiones fundamentales (Doct. art. 384 CPCC; Ac. 22330 del 13-X-76; Ac. 33589 del 2-XI-84; Ac. 33693 del 25-IX-84; Ac. 41085 S 7-7-89; Ac. 82248 S 23-4-03, entre otros). Si bien el juez tiene el deber de apreciar la prueba, ello no implica la obligación de referirse en detalle a cada uno de los elementos aportados, sino de seleccionarlos a fin de fundar el fallo en los más eficientes, tal como viene de la acción de los artículos 163 y 384 de la ley procesal. Es que no existe imposición de meritar todas y cada una de las pruebas arrojadas pues se halla dentro de las facultades legalmente regladas -como ya lo referí- la de preferir uno sobre otros sin siquiera hacer mención de estos últimos, cuando no resulten relevantes para la dilucidación de la cuestión litigiosa (esta Sala I, in re "G. de V. C. n. c/ V.C.A. s/ Alimentos" causa nº58.267 reg. sent. Def:545/03).

Sentada tales premisas, he de adelantar, que del plexo probatorio que ofrece el proceso no encuentro acreditado la cancelación del saldo de precio de la operación de compraventa por parte de los compradores.- El único elemento que hace someramente referencia al pago de las cuotas pendientes, es el testimonio de la señora Delma Elisabet Mattano, pero que carece de fuerza probatoria para darle tal entidad (ver fs. 123).- En efecto, la testigo depuso en la ocasión que: "...Yo la veí a la señora Tabernero que venía a todos los meses a cobrar. Yo cruzaba a saludarla y ella me decía que venía a cobrar... Ella me decía que le pagaban..."-.

Como se aprecia de lo extraído, su declaración no refiere en forma detallada y precisa a la cancelación de las cuotas pendientes y que hacen al saldo de precio que se reclama, razón por la cual no he de considerarla (arts. 384 y 456 del CPCC).- Otro elemento a tener en cuenta, es que los actores acompañaron al proceso un pagaré -fs. 46-, tendiente a acreditar la cancelación de la cuota 49 y sus antecesoras, y que daría cuenta de la satisfacción del saldo de precio. Lejos de tal finalidad, la demandada negó la firma estampada en él y la supuesta cancelación que acarrearía.- Ante esa plataforma procesal, sabido es que la prueba pericial idónea y que hubiese echado luz al presente entramado es la caligráfica, pero la falta de ofrecimiento y producción sella la suerte de su análisis e interpretación.- Nada más se ha probado, y con lo reseñado es claro que no se puede tener por satisfecho el saldo de precio que se dice cancelado.- En base a lo expuesto, propongo al Acuerdo confirmar el fallo en dicho aspecto.- III.- El primer agravio deducido por la demandada, se sustenta ante la imposición de costas a su cargo y en su condición de vencida.- Al respecto, el artículo 71 del Digesto Procesal nos enseña que: "Si el resultado del pleito o incidente fuere parcialmente favorable a ambos litigantes, las costas se compensarán o se distribuirán prudencialmente por el juez en proporción al éxito obtenido por cada uno de ellos".- En consonancia, la Jurisprudencia se ha expresado manifestando que: "resulta principio general en materia de costas que éstas deben ser distribuidas en proporción al éxito obtenido por las partes en las cuestiones sometidas a decisión del órgano jurisdiccional, resultando ajustado a derecho distribuir las en forma proporcional cuando las pretensiones en juzgamiento hubieran tenido reconocimiento parcial, toda vez que es de equidad que así sea, al operarse una suerte de compensación de las mismas" (art. 71 del Código Procesal CPCB Art. 71 CC0001 SM 61272 RSD-61-9 S 05/05/2009 Carátula: Dietrich, Norma Pilar c/Terzano de Gómez, Edita y Gómez, Telma Anahí- s/ Escrituración).- Sentada la normativa aplicable y en base a los resultados

obtenidos con el pronunciamiento que nos convoca, encuentro conducente que las costas del proceso impuestas en la Jurisdicción de origen, sean en el orden causado, por lo que he de proponer al Acuerdo revocar la sentencia en crisis en tal sentido.- IV.- El último agravio planteado por la demandada, se circunscribe al silencio en la aplicación de la tasa de interés desde que el crédito se volvió exigible.- Más allá de que los agravios planteados por la accionada se limitan a la mera transcripción de Doctrina y Jurisprudencia sin ahondar en demás-a ni dar detalles concretos que conmuevan la tesis adoptada por la Juez de grado, corresponde abocarme a su tratamiento.- El artículo 622 del Código Civil dispone que: "El deudor moroso debe los intereses que estuviesen convenidos en la obligación, desde el vencimiento de ella. Si no hay intereses convenidos, debe los intereses legales que las leyes especiales hubiesen determinado. Si no se hubiere fijado el interés legal, los jueces determinarán el interés que debe abonar..." El interés moratorio constituye la forma específica de indemnización por el atraso en el pago de una obligación pecuniaria, o sea que, en principio, reemplaza a los daños y perjuicios que corresponden en el caso de incumplimiento de otras clases de obligaciones. (Código Civil Comentado -Félix A. Trigo Represas-Rubén H. Compagnucci de Caso- Obligaciones, Tomo I).- Para que proceda este tipo de intereses es necesario que el deudor se halle en estado de mora, interpretación que se halla abierta luego de la reforma de la ley 17.711.- Ahora bien, sentadas tales en premisas, dable es destacar en primer lugar que, de la compulsal del boleto de compra-venta adunado a fs. 49/50, no se vislumbra el pacto de intereses alguno. Por el contrario, la cláusula segunda del aludido instrumento reza que: "...por lo que suscriben los adquirentes cuarenta y nueve documentos mensuales, iguales y consecutivos -sin interés-...".- No se aprecia del cotejo de las actuaciones, como así- tampoco del relato de los hechos, que el demandado-acreedor del saldo de precio, haya interpelado en mora a los accionantes-deudores. (artículo 509 del Código Civil).- Por ello, teniendo en cuenta las premisas analizadas "supra" y ante el debate propuesto por la recurrente, estimo que al no hallarse constituido en mora el deudor y no encontrarse pactado intereses en el boleto de compra-venta que vincula a los contrincantes, tampoco corresponde establecerlos sobre un saldo de precio en el periodo anterior a la sentencia, razón por la cual, es que propicio al Acuerdo confirmar el decisorio apelado en tal sentido.- En base a estas consideraciones: -VOTO POR LA AFIRMATIVA- A la misma primera cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño, por consideraciones análogas, TAMBIEN VOTA POR LA AFIRMATIVA.- A la segunda cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi dice: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión que antecede, corresponde confirmar la sentencia apelada con la siguiente salvedad: I: Imponer las costas de primera instancia, en el orden causado (art. 71 del CPCC).- II: Imponer las costas de Alzada, en el orden causado (art. 71 del C.P.C.C). Los honorarios profesionales se regularán en su oportunidad (Ley 8904). -ASI LO VOTO- A la misma segunda cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño, por compartir fundamentos, VOTA EN IGUAL SENTIDO.- Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente -SENTENCIA- En el Acuerdo quedó establecido que la sentencia apelada es justa por lo cual debe confirmarse.- POR ELLO, CONSIDERACIONES del Acuerdo que antecede y CITAS LEGALES, confírmase la sentencia apelada con la siguiente salvedad: I: Imponer las costas de primera instancia, en el orden causado (art.71 del CPCC).- II: Imponer las costas de Alzada, en el orden causado (art. 71 del C.P.C.C). Los honorarios profesionales se regularán en su oportunidad (Ley 8904). III: Regí-strese. Notifí-que y, consentida o ejecutoriada, devuélvase a la instancia de origen.

022618E