000187/2018

------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los días del mes de febrero del año dos mil diecinueve, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Günther Enrique Flass y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Jorge L. Früchtenicht y Claudio Alejandro Petris, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"S., C. G. y otro c/ B., J. C. s/ Escrituración"*** (Expte. N°: 187 – Año: 2018 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

---Practicado a fs. 164 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FRÜCHTENICHT – PETRIS – FLASS.----------

-----Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 143/148? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

-----A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. FRÚCHTENICHT, dijo:------

------1. Llegan los presentes autos a esta Alzada a fin de atender el recurso de apelación intentado a fs. 151 por los actores, concedido a fs. 152, con agravios deducidos a fs. 159/160vta., no respondidos por el accionado apelado (v. constancia de la Actuaria de fs. 162) y enderezado aquél contra la sentencia definitiva de la instancia inferior que luce agregada a fs. 143/148, la que en lo sustancial decidió rechazar en todas sus partes la demanda por escrituración promovida por C. G. S. y A. M. N. contra J. C. B.; impuso las costas del proceso a los actores vencidos y reguló los honorarios de aquellas profesionales que los asistieron.----------

-----Firme que se encuentra el llamado de autos para sentencia de fs. 163, y practicado a fs. 164 el sorteo que dispone el art. 271 CPCC, me dispongo a emitir mi voto, conforme las prescripciones del art. 274 del rito, en función de lo dispuesto por los arts. 168 y 169 de la Carta Magna provincial.----------

------Para resolver como lo hizo, el judicante tuvo en cuenta que el negocio jurídico que unió a los actores S. y N. con B. y (titulado Contrato de Compra Venta y agregado en copia a fs. 12/13) en rigor significó la transmisión de la posición contractual que ostentaba B. frente a los herederos en la sucesión "Ponce" (y vendedores en el Contrato de Compra Venta que luce a fs. 14/15). También que de parte de los actores exhibieron orfandad probatoria al

tiempo de acreditar las diferentes gestiones que habría realizado el escribano designado a fin de convocar a los herederos/vendedores a suscribir la pertinente escritura traslativa del dominio. Que más allá de tales cuestiones, el judicante así mismo ponderó que en el caso existieron numerosas inconsistencias en la actuación procesal de los actores (demanda inicial postulada contra los herederos/vendedores, luego reconducida contra B.; obligaciones asumidas por los actores que ellos mismos estimaron en cabeza de B., etc.). En atención a los elementos de convicción arrimados, decidió rechazar en todas sus partes la demanda impetrada contra J. C. B. e imponer las costas a los actores vencidos.----------

---- ----Dispuesto ya a ponderar el memorial de fs. 159/160vta., advierto que los actores apelantes deducen una queja sustancial, la que sobreviene por cuanto el sentenciante no hizo lugar a su pretensión y relatando su queja de forma desordenada y verborrágica e incorporando cuestiones no invocadas al tiempo de demandar. Así refieren los quejosos los sucesivos incumplimientos de B., omitiendo ponderar que la obligación de convocar a los herederos/vendedores fue asumida por los propios actores conforme cláusula quinta del Contrato de Compra Venta suscripto entre las partes de este proceso y que luce a fs. 12/13; que aquellos herederos/vendedores jamás fueron notificados de la transmisión de la posición contractual de B. en favor de los actores y que no asumían en consecuencia el carácter de deudores cedidos frente a los actores; y que el propio B. se encontraba en imposibilidad de otorgar la escritura traslativa del dominio pretendida en demanda.-------

---------- -Tampoco tuvieron en cuenta al tiempo de apelar la ausencia de prueba en orden a las numerosas citaciones y convocatorias cursadas a los herederos vendedores invocadas en sus escritos postulatorios, todas cuestiones que era su carga acreditar conforme lo dispuesto en el art. 381 del rito provincial.----------

-En su virtud, la queja sustancial deducida contra la sentencia hoy puesta en crisis no resultan atendibles en esta Alzada y en su consecuencia, debe rechazarse. **Así lo voto**.----------

Su segundo agravio (v. fs. 160vta.) resulta planteado al amparo de eventualidad procesal y sobreviene en orden a la condena en costas en su contra decidida por el sentenciante. Sostienen en su queja que deben ser impuestas al demandado B. en atención a sus incumplimientos.----------

--Anticipo que la queja no puede prosperar, pues la imposición de las costas al vencido resulta consecuencia de la regla consagrada en el art. 69 primer párrafo CPCC, y en el caso en examen, no se advierte motivo alguno que habilite a operativizar las diferentes excepciones para aquél en el propio rito. Por ello, la queja debe desestimarse. **Así lo voto**.---------- -----
-Atendiendo lo hasta aquí dicho, la apelación que trato debe desestimarse, confirmándose la sentencia apelada, con costas a los apelantes (art. 69 CPCC). **Así lo voto en definitiva**.----------
-----A IDENTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------
Llegan estos autos a conocimiento del Tribunal con motivo de la apelación que el actor interpusiera contra la sentencia que desestimó en todas sus partes la demandada de escrituración promovida por S. y N. contra B..------
-------Los agravios fueron detallados por el vocal preopinante por lo que no me detendré en esa descripción, dado que desinsaculado a votar en segundo término conforme surge del decreto judicial obrante a fs. 164, pasaré al abordaje de las quejas de conformidad en las previsiones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut.----------
-----Se quejan los accionantes de la actitud del Tribunal que dicen es contradictoria porque el Juez llamado a conocer, no siguió en su momento la línea argumental del Dr. Magallanes y ahora en la etapa de sentencia repelió la acción de escrituración por ausencia de legitimación pasiva del demandado (fs. 159 y ss.).----------
-----El Juez sentenciante rechazó la demanda de escrituración porque no se acreditó la notificación de la cesión al deudor cedido; no se acreditó el cumplimiento de lo establecido en la cláusula 5° del boleto; y no se notificó ni intimó a B. para el cumplimiento de la obligación (fs. 147 vta. ap. segundo).----------
------Entiendo que la queja no debe prosperar. No se encuentra discutido en las presentes actuaciones que las partes de éste proceso S. y N. por un lado y B. por el otro celebraron un boleto de compraventa de inmueble conforme surge del instrumento que veo a fs. 38/39. Ambas partes sabían pese a la poca claridad de ese boleto que la vendedora no era la titular registral (ver clausula 5° del boleto y posiciones de fs. 102 N° 1, 2, 7, 8, 10, constancia de fs. 103, doctrina arts. 421 del CPCC.).----------
---Es decir, no se invocaron en el boleto que unió a las partes de este proceso

que se transferían derechos que se tenían en virtud de otro contrato o relación jurídica, por lo que la venta de fs. 38/39 debe considerarse venta de cosa ajena prevista en los arts. 1329 y cons. del Código de Vélez.----------
--Conforme dicho ordenamiento las cosas ajenas no pueden venderse (arts. 1329, 1330 y 1331 del Código de Vélez.), salvo que el vendedor asuma el compromiso de obtener la transferencia de la propiedad de la cosa y se obligue a escriturar a favor del comprador, siendo su deber obtener el dominio de la cosa ajena, para estar en condiciones de transmitirlo al comprador (conf. Mossett Iturraspe, "La Compraventa de Cosas Ajenas", en Rev. Decho. Privado y Comunitario Ed. Rubinzal Culzoni, T2003-3, pag. 53 y ss).----------
-Mas en este caso ese compromiso no lo asumió B. conforme surge del boleto que tengo una vez más a la vista. En ningún momento surge eso de las cláusulas.----------
Por el contrario, de la cláusula quinta quien se comprometiera a realizar las gestiones lo fueron los compradores con el escribano *"Escritura: la escritura traslativa de dominio se realizará en la Escribanía de De Bernardi, calle Roca 745 de la Ciudad de Esquel Provincia del Chubut, una vez cancelado el importe de la compra, Los COMPRADOR se compromete a coordinar con el Escribano para que se cite en forma fehaciente a los herederos, con no menos de 15 (quince) días de anticipación, indicándole lugar, fecha y hora de la firma de la escritura. Los gastos que demande la escrituración, como impuestos, sellados, derechos, tasas y honorarios, serán soportados por las parte COMPRADORA".*
(claúsula 5 fs. 38").----------
------Así lo entendió la propia actora y por eso demandó como lo hizo fs. 25, punto IV.----------
-----Luego no pudo y no supo salir del encorsetamiento que generó el Juzgado originario (ver fs. 45) y ella misma (ver fs. 49 y 50).----------
------Por último endereza la acción de la manera que lo hizo a fs. 51, pero olvidó recordar que B. no asumió la obligación de escriturar.----------
--Pretender hoy en la Alzada cuando arriban firmes todas esas situaciones jurídicas y fácticas modificarlas es legalmente inadmisible.----------
----La Alzada no es un nuevo juicio ni puede la Cámara hoy arreglar todo lo que durante la etapa inagural consintieron.----------
---Quedó encerrada en esta demanda y este boleto que conforme lo explique

no asumió B. la obligación de escriturar.----------
---Bajo tales premisas y situaciones legales y jurídicas deberá afrontar la actora por el principio de dispositivo de la acción que promovió sus consecuencias.----------
------Las quejas deberán ser desestimadas tal como fueran planteadas y no hay otra manera de imponer las costas dado que no hubo contradictor en esta causa (Art. 69 del CPCyC). Así lo voto.----------
-----Costas de Alzada a la apelante vencida en virtud del resultado obtenido al recurso intentado a fs. 159/160 (art. 69 del CPCyC).----------
------**A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo**:----
-----Conforme con lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia a los apelantes (arts. 69 CPCC); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales de la Dra. D. M. R. en el 3.60 %, con más el IVA pertinente de corresponder y a calcular sobre el monto del proceso que se determine oportunamente, por lo actuado en esta instancia (arts. 5, 8, 13 de la Ley del Arancel, en función del art. 7 ley cit.).----------
------A IDENTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------
-----Conforme con lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta instancia a los apelantes (arts. 69 CPCC); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales de la Dra. D. M. R. en el 3.60 %, con más el IVA pertinente de corresponder y a calcular sobre el monto del proceso que se determine oportunamente, por lo actuado en esta instancia (arts. 5, 8, 13 de la Ley del Arancel, en función del art. 7 ley cit.).----------
----------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------
----
----------<u>S E N T E N C I A</u>----------
------<u>Y VISTO:</u> Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***<u>resuelve:</u>***----------
-----**I) CONFIRMAR** la sentencia apelada.----------
II)IMPONER las costas de la presente instancia a los apelantes (Art. 69 CPCC).----------
------**III)REGULAR** los honorarios profesionales de la Dra. D. M. R. en el

3.60 %, con más el IVA pertinente de corresponder y a calcular sobre el monto del proceso que se determine oportunamente, por lo actuado en esta instancia (arts. 5, 8, 13 de la Ley del Arancel, en función del art. 7 ley cit.).---

---

------**IV) REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.----------

-----La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 del Digesto Jurídico de la provincia) y no haber hecho uso el Dr. Günther Enrique Flass de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, último parte, del C.P.C. y C.----------

CLAUDIO A. PETRIS **JORGE L. FRÜCHTENICHT**

REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2019. CONSTE.-