------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los dos días del mes de febrero del año dos mil veintitrés, 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 Dres. J. Luis Früchtenicht y Claudio Alejandro Petris, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"H., H. R. c/ R., C. R. y otros – Herederos de R. J. C. s/ Sumario"*** (Expte. N° 173 – Año. 2022 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

-Practicado el 30 de noviembre de 2022 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 fecha 01 de agosto de 2022? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

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

------1. Arriban los presentes autos a esta Alzada, a fin de atender sendos recursos de apelación concedidos a fs. 111 y 112 e intentados: por los codemandados, con agravios expresados a fs. 118/120 –respondidos por la actora apelada a fs. 127/128; y por el propio actor, con agravios deducidos a fs. 121/125vta. y no respondidos por los coaccionados y enderezados ambos contra la sentencia definitiva de la instancia inferior que luce agregada a fs. 505/514vta., la que en lo sustancial decidió declarar la nulidad del boleto de compraventa que sirvió de base a la acción promovida y condenar a C. R. R., J. R. M., I. Y. R., C. D. R., F. D. R. y A. J. M. a restituir el precio de la operación en concepto de compensación por daños y perjuicios y con más los intereses que determina, en el plazo y bajo el apercibimiento que indica; impuso las costas del proceso a los demandados vencidos y reguló los honorarios de los profesionales que asistieron a las partes.----------

------Firme que se encuentra el llamado de autos para sentencia de fs. 132 y practicado a fs. 133 el sorteo que dispone el art. 271, me dispongo a emitir mi voto, conforme las prescripciones del art. 274, ambos del rito provincial, en función de lo dispuesto por los arts. 168 y 169 de la Constitución provincial, anticipando que las quejas serán tratadas en el orden en que han sido propuestas a esta Alzada.----------

------Para resolver como lo hizo, la sentenciante concluyó que en el caso

ventilado en este legajo y ante la imposibilidad de concretarse el cumplimiento del boleto de compraventa, corresponde decretar la nulidad del mismo en tanto ha quedado demostrado que el vendedor ha obrado dentro del marco de los arts. 1008 2do. párr. y 1132 CCyCN. En su función, y siendo que los efectos de la nulidad que decreta obligan a la restitución y – en su caso – a la reparación de los daños causados al comprador, resultando así un supuesto de responsabilidad pre-contractual, éstos se limitan a los causados al interés negativo o de confianza. En su consecuencia, y resultando que el actor se limita a reclamar los daños y perjuicios en su ampliación de demanda sin indicar el *quantum* pretendido de tal reparación condena a restituir el precio de la operación consignado en el boleto, al que se adicionarán sus intereses que determina y desde la fecha que indica, imponiendo las costas a los codemandados vencidos.----------

------2. En ocasión de deducir sus quejas los codemandados apelantes (v. memorial de fs. 118/120), en primer término, se agravian por haberse declarado la nulidad del boleto de compraventa en cuestión. En apoyo de su impugnación refieren que el fallecido R. cedió y vendió los derechos al actor por el precio de $ 200.000.- Sostienen que ello se contradice con aquellas dos circunstancias que el sentenciante tuvo por probadas en estos autos y ellas son: que el instrumento privado fue suscripto en el carácter de vendedor por R. y que el inmueble descripto en el boleto fue comprometido en venta por quien no era titular registral del inmueble, no habiendo acreditado además el derecho cedido.----------

------Se ocupan luego de conceptualizar la cesión de derechos y acciones y la compraventa, insistiendo en que las partes celebraron un contrato de cesión. Concluyen que siguiendo la normativa del art. 1061 CCyCN el contrato debe interpretarse conforme la intención común de las partes, al principio de buena fe y al de conservación del contrato, y en el sentido de darles efectos a aquellas convenciones si existiesen dudas acerca de la eficacia del contrato, correspondiendo siempre otorgar el alcance más adecuado al objeto del contrato.----------

------Concluyen que el contrato habido entre R. y el actor era una verdadera cesión de derechos, no correspondiendo decretarse su nulidad.

En su virtud, piden se rechace la demanda, con costas al actor.----------

------Dispuesto a ponderar el agravio así impetrado, liminarmente debo

señalar que el contrato que sirvió de base a esta acción (v. fs. 5 y 6) es confuso en su redacción. En efecto, al finalizar su exordio señala que: "*…se conviene en celebrar el siguiente contrato de compraventa de inmueble….*"; su cláusula PRIMERA conviene que: "*D. J. C. R. CEDE y VENDE a* ***H. R. H.*** *todos los derechos y acciones que le corresponden sobre una fracción de terreno…*" Mas luego, en su cláusula QUINTA refiere que: "*Esta compraventa se formaliza…*" y a su turno, la cláusula SEXTA estipula que: "*La escritura traslativa de dominio será otorgada por ante los escribanos…*".----------

------Advertidas tales contrariedades, a mi juicio la cuestión radica en determinar qué interpretación corresponde realizar de aquél contrato conforme las prescripciones alojadas en los art. 1061 y ss. CCyCN.----------

------Nótese que al principio de la intención común de las partes y la buena fe que prescribe el art. 1061, se suma la previsión contenida en el art. 1063 que bajo el título: Significado de las palabras nos ordena que: "*Las palabras empleadas en el contrato deben entenderse en el sentido que les da el uso general, excepto que tengan un significado específico que surja de la ley, del acuerdo de las partes o de los usos y prácticas del lugar de celebración conforme con los criterios dispuestos para la integración del contrato.*----------

------*Se aplican iguales reglas a las conductas, signos y expresiones no verbales con los que el consentimiento se manifiesta*".----------

------A su turno, el art. 1064 nos impone que: "*Las cláusulas del contrato se interpretan las unas por medio de las otras, y atribuyéndoles el sentido apropiado al conjunto del acto.*", refiriendo en su título la interpretación contextual.----------

------Finalmente, el art. 1065 señala como fuentes de interpretación que: "*Fuentes de interpretación. Cuando el significado de las palabras interpretado contextualmente no es suficiente, se deben tomar en consideración:* ----------

a) las circunstancias en que se celebró, incluyendo las negociaciones preliminares; ----------

b) la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración; ----------

c) la naturaleza y finalidad del contrato."----------

------Así, y en virtud de tales principios provistos por nuestra ley sustantiva civil, concluyo que en atención a los términos de las cláusulas QUINTA y

SEXTA del contrato agregado a fs. 5 y 6, cuyo original tengo a la vista al tiempo de emitir este voto, concluyo compartiendo lo mencionado por el sentenciante en los considerandos de su decisorio en el sentido que se trata de un contrato de compraventa pues la mención de "*compraventa*" y "*escritura traslativa de domino*" en ellas no admite a mi juicio otra interpretación conforme al acuerdo de las partes y los usos y prácticas del lugar de celebración conforme con los criterios dispuestos para la integración del contrato (art. 1063 CCyCN).----------

------Pero, tratándose de "*cosa ajena*" conforme al certificado de dominio que se aneja a fs. 20/21, resulta entonces de aplicación lo prescripto en el art. 1008 del plexo normativo citado.----------

------Conforme con lo que vengo diciendo, es que el agravio no debe prosperar en esta Alzada y así he de proponerlo al Acuerdo. **Así lo voto**.----

------3.1. Al deducir sus quejas el actor quejoso (v. fs. 121/125vta.), se alza en primer término por entender violentada la congruencia procesal en este trámite. Así dice que el judicante resolvió *extra petita* al declarar una falta de legitimación pasiva y la nulidad del contrato, cuestiones que no han sido articuladas ni pedidas por las partes en este proceso.----------

------En sustento de su queja, indica que el *a quo* sostuvo en su decisorio que los sucesores de J. C. R. se encuentran imposibilitados de cumplir la obligación asumida en vida por el nombrado, careciendo de legitimación pasiva para ser demandados por escrituración, por no ser R. titular de la obligación de otorgar escritura traslativa del dominio.----------

------Continúa reiterando los considerandos de la sentencia hoy puesta en crisis para concluir que el judicante, al determinar la falta de legitimación pasiva de los demandados y declarar la nulidad del contrato se apartó de aquellas pretensiones deducidas en el juicio, resolviendo cuestiones no propuestas por las partes en sus escritos postulatorios. Ello –dice– descalifica a la sentencia como tal propiciando su revocación por nulidad conforme al art. 34 del rito provincial. Cita precedentes jurisprudenciales en apoyo de su postura, manifestando por último que su parte acudió a la jurisdicción a fin que se tutelase su derecho. No pretendió se declare la nulidad del contrato sino que se cumpliese con las obligaciones oportunamente asumida por R. o, como en este caso, por sus herederos.-----

------Ingresando en la consideración de su queja, se impone señalar que de la lectura del contrato anejado a fs. 5/6 surge que el vendedor no expuso en ningún momento que no era el propietario ni tampoco invocó actuar como mandatario de un tercero. Así ello, estimo que la cuestión debe dirimirse por las reglas de la venta de cosa ajena.----------

------Asiste razón al quejoso en cuanto a que la cosa ajena puede ser objeto de un contrato (art. 1008 CCyCN), haciendo la salvedad que sólo será viable aquel contrato en tanto y cuanto el vendedor cumpla con su deber de información, esto es: que haga saber al comprador que la cosa vendida no le pertenece. Y ello así pues ésta última es una obligación que se desprende del principio de buena fe en la realización de un contrato. El ocultamiento de tal información (ajenidad) además de afectar la conmutatividad del vínculo importa el dolo del enajenante en tanto éste supiese del carácter ajeno de la cosa vendida.----------

------De lo dicho se desprende que no hay inconveniente alguno para que se celebre una compraventa sobre cosa ajena, a condición de que ambas partes conozcan esta ajenidad y pueda entenderse que han prestado un consentimiento libre y voluntario, no afectado por un error esencial atinente a la propiedad de la cosa (arts. 265 y 267, CCyCN). En tal sentido, se ha sostenido que si "*ambas partes celebrantes del boleto de compraventa tenían conocimiento de practicar un negocio jurídico bilateral sobre lo ajeno como ajeno y no como propio, ello equivale a decir que el vendedor asume el deber de adquirir la cosa para luego enajenarla, o bien de lograr que el verum dominus la transfiera al comprador haciéndose parte del contrato y a este proceder contractual se lo califica como de buena fe y escapa a las previsiones normativas de la sanción de nulidad como a la prohibición de demandar la restitución de la cosa*" (C8ªCCCordoba, "*M. A. H. A. c. G. G. E. y otro*", 04/03/2010, LL Córdoba, Junio de 2010, 576).----

------Mas, las circunstancias señaladas no surgen de este legajo, ello a estar por las afirmaciones del actor contenidas en sus escritos postulatorios (v. demanda de fs. 14/16vta. y ampliación de fs. 23 y vta.) y de la contestación de fs. 49/52.----------

------Así las cosas, y atendiendo al certificado de dominio anejado a fs. 20/22, en este caso –y este es un dato de la realidad– existió siempre una imposibilidad de cumplimiento culpable por parte del vendedor (art. 955)

hoy fallecido y nuestra ley sustantiva civil aclara específicamente que, ante el incumplimiento del contrato, el vendedor debe indemnizar los daños causados (art. 1008). Esta es una lógica consecuencia de su obrar doloso o, en el mejor de los casos, culposo (arts. 275 y 1724, todos CCyCN).----------

------En función de lo hasta aquí manifestado, entiendo que la imposibilidad de cumplimiento del contrato de fs. 5/6 resulta ser, como ya dije, un dato de la realidad, una cuestión objetiva e ineludible y también que el *a quo* no refirió la falta de legitimación pasiva de los codemandado sino y más bien ponderó la existencia de aquélla dificultad para cumplir el contrato.----------

------También advierto que el propio actor, al tiempo de deducir su demanda (v. fs. 15vta.), subsidiariamente hizo reserva de reclamar el resarcimiento de los daños y perjuicios para el caso que el cumplimiento del contrato se torne imposible, cuestiones ambas (la señalada al párrafo anterior y la contenida en éste) que habilitan a resolver como lo hizo el sentenciante.----------

------Adviértase que el actor no cuantificó los daños irrogados.----------

------En su virtud y no advirtiendo violentada la congruencia procesal en tanto identidad entre lo postulado y lo resuelto que prescribe el art. 34 inc. 4 CPCC, propongo al Acuerdo desestimar el agravio que trato. **Así lo voto**.-

------3.2. Al deducir su segundo agravio se queja por entender que no existe causal para declarar la nulidad del contrato, aplicando el *a quo* de manera errónea el instituto de la nulidad del convenio objeto de la acción al decretarla con sustento en la supuesta imposibilidad por parte de los herederos del vendedor para concretar el cumplimiento del boleto de compraventa. Afirma que es muy diferente la extinción del contrato por imposibilidad de cumplimiento de su extinción por nulidad.----------

------Insiste en que el contrato celebrado "*…no tenía ningún vicio congénito, esto es, una norma que lo prohíba, lo que lo transformaba en absolutamente válido, obsérvese que la venta de cosa ajena es válida, encontrándose expresamente legislada en el CCyCN.*"----------

------Inicialmente, creo oportuno recordar que el propio actor, al tiempo de deducir su demanda (v. fs. 15vta.), subsidiariamente hizo reserva de reclamar el resarcimiento de los daños y perjuicios para el caso que el cumplimiento del contrato se torne imposible.----------

------También señalar que el contrato de fs. 5/6 efectivamente contenía un vicio "*congénito*" tal y como lo calificó el actor pues R. no hizo saber al

comprador que la cosa vendida no le pertenecía, aunque no imputable al actor H.----------

------En su virtud y en función de la reserva formulada por el actor y que ya señalé, la nulidad del convenio objeto de esta acción se erige como presupuesto necesario a fin de condenar el resarcimiento del perjuicio pues tengo para mí que si bien puede condenarse al cumplimiento de contrato pudiendo resolverse en etapa de ejecución de sentencia la sustitución de este débito por una obligación resarcitoria, no encuentro óbice para considerar estéril esta solución, estimando más conveniente condenar directamente a indemnizar los daños, sin tener que transitar dos pasos en el proceso de condena, tal y como lo hizo el judicante.----------

------En su virtud, el agravio no debe prosperar. **Así lo voto**.----------

------3.3. En ocasión de deducir su tercer agravio, el actor apelante se alza contra lo sostenido por el *a quo* en el sentido que "*…sabemos que la obligación de escriturar no es autónoma sino el medio para la transmisión del dominio, obligación esta última que es la primordial del vendedor, quien para cumplirla debe ser propietario de la cosa que está obligado a transmitir. En consecuencia los sucesores de J. C. R. se encuentran imposibilitados al cumplimiento de la obligación, careciendo de legitimación pasiva para ser demandados por escrituración, por no ser aquel titular de la obligación de otorgar escritura traslativa de dominio.*" Manifestado en el *Cons.* Único de su fallo (v. fs. 109 párr. 3° y 4°) estimado el quejoso que ello representa un planteamiento y resolución de una excepción de falta de legitimidad pasiva, violentándose nuevamente el principio de congruencia procesal.----------

------A mi juicio, corresponde destacar en primer lugar que la mención que surge de aquel Considerando refiere la imposibilidad de escriturar de los sucesores de J. C. R. (adviértase que no se demandó por escrituración) y que si bien "*…la falta de titularidad sobre el inmueble no constituye valladar para que la demanda se dirija contra quien prometió la venta…*", conforme sostiene un precedente citado por el apelante, no podemos –estimo – perder de vista que el entonces vendedor R. ocultó la ajenidad de la cosa vendida a H., lo afirmado por el *a quo* constituye una simple introducción para concluir acerca de la imposibilidad de cumplimiento del contrato por parte de los accionados toda vez, así mismo, que en el contrato de compraventa

de fs. 5/6 R. no había hecho conocer aquella ajenidad y -mucho menos - había comprometido algún éxito de su promesa que no existió.----------
------No advirtiendo agravio alguno en el párrafo indicado por el apelante, la queja no debe prosperar. **Así lo voto**.----------
------3.4. Su cuarta queja sobreviene por entender el apelante que el *a quo* yerra al aplicar los arts. 1008 y 1132 CCyCN. Insiste en la indebida nulidad decretada del contrato pues el vendedor asumió la obligación de procurar que el comprador adquiera la propiedad de la cosa.----------
------El agravio que trato corresponde a un capítulo no propuesto a la decisión del juez de primera instancia, pues la existencia de la asunción de la obligación de procurar que el comprador adquiera la propiedad de la cosa no surge del contrato base ni fue invocada en demanda por el actor, y mucho menos, objeto de acreditación. Así, se activa aquí el impedimento que surge del art. 280 CPCC. Tengo en cuenta para ello también que el actor – conforme surge de lo actuado – no desplegó la diligencia procesal debida para demandar toda vez que se desprende de su escrito inaugural que tomó conocimiento de la ajenidad del bien a requerimiento del tribunal (v. providencia de fs. 17).----------
------En su virtud, el agravio no debe prosperar. **Así lo voto**.----------
------3.5. Por último, se agravia el actor por la prematura fijación de daños y perjuicios. Señala que su parte no reclamó daños y perjuicios en este proceso, sino que tan sólo hizo reserva de reclamarlos en la estación procesal oportuna, ello al amparo de lo dispuesto en el art. 517 del rito provincial. Insiste en que su pretensión primigenia fue la de cumplimiento del contrato y en su función el *a quo* debió dictar sentencia en ese sentido. Refiere el art. 955 CCyCN en el sentido que frente a la imposibilidad de cumplimiento imputable al vendedor, la obligación a cumplir se resuelve en un débito resarcitorio.----------
------Continúa diciendo que el mero hecho que la cosa no sea propiedad del vendedor no basta para declarar en la propia etapa de conocimiento la imposibilidad de cumplimiento, pues condenados a hacer los herederos del vendedor ellos debían arbitrar los medios para lograr el cumplimiento antes de la ejecución de la sentencia.----------
------Trae precedente en apoyo de su pretensión impugnaticia, insistiendo en que resulta sensato condenar el cumplimiento y luego, dar lugar a la

resolución si aquél cumplimiento de acontece o deviene imposible.----------
------Debo decir que entiendo errado el razonamiento propuesto por el actor en el agravio que trato, al omitir considerar cuestiones trascendentes que surgen del propio trámite.----------
------En efecto, omite mencionar el quejoso que la imposibilidad de cumplimiento del contrato surgió palmaria en la propia génesis de este proceso a estar por el certificado de dominio agregado a fs. 20/23 por el propio actor y a requerimiento del tribunal (v. prov. de fs. 17). Omite también mencionar que habiendo tomado conocimiento de la ajenidad de la cosa y la consecuente imposibilidad de cumplimiento de la obligación (pues el vendedor no había comprometido ninguna gestión y mucho menos su éxito) no recondujo su demanda conforme lo autoriza el rito (art. 334), pues no se había corrido traslado de ella.----------
------Así también, el precedente invocado por el apelante (“*S.*”) no resulta útil para fundar la queja en tratamiento pues refiere un caso en el que la imposibilidad de cumplimiento se advierte en la etapa de ejecución.-------
Aclarados los puntos anteriores, estimo que hacer lugar al agravio tal y como fue planteado implicaría sin duda alguna una adhesión impropia al exceso ritual manifiesto condenado por nuestro máximo tribunal federal (v. *Fallos*: 250:642; 396:650;302:358; 304:1968, entre muchos otros), pues tengo para mí que el exceso ritual manifiesto es aquél que surge de una sentencia arbitraria por haber renunciado en forma consciente a la verdad jurídica objetiva patente en los hechos, apegándose en consecuencia al texto literal de las normas procesales, situación que deriva en un menoscabo de la justicia.----------
------De idéntica manera, calificada doctrina ha sostenido que “*…procede la conversión de la condena de hacer por otra de daños y perjuicios a pedido de parte, aunque no hubiese sido peticionada en la demanda al promover el juicio, en razón de que la pretensión a hacer lleva implícita la petición de eventuales indemnizaciones a promover en la instancia ejecutoria*.” (cfr. ARAZI, Roland y ROJAS, J. A.; “*Código Procesal Civil y Comercial de la* Nación. Comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales”; Rubinzal Culzoni Ed.; Santa Fe; 2007; T° II p. 750).----------
------Es entonces que no advierto obstáculo para que el judicante resolviese como lo hizo en virtud de la teoría desarrollada por la CSJN, no coincidiendo

el suscripto con la calificación de "*prematura*" en orden a la determinación de los daños y perjuicios que se condena reparar y formulada por el quejoso, toda vez que, advertido el actor en forma previa al traslado de su demanda de aquella oportunidad (v. fs. 20/23) de la imposibilidad de cumplimiento, no recondujo se demanda (art. 334 CPCC) y en consecuencia, la sentencia resolvió con aquellos elementos de juicio que surgen de los propios planteos postulatorios.----------

------Sin perjuicio claro está que demuestre el apelante en la etapa de ejecución de sentencia la existencia de otros daños y perjuicios que podrá eventualmente hacer valer.----------

------El agravio no puede -a mi juicio – prosperar en esta Sede. **Así lo voto**.-

------4. Conforme lo vengo diciendo, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia apelada al resultado de las apelaciones intentadas, imponer las costas por en el orden causado (doctr. art. 72 CPCC). **Así lo voto en definitiva**.----------

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo: ----------

------Habiendo el vocal que me precede en el orden de votación detallado los antecedentes de los recursos de apelación que abrieron esta jurisdicción iré a los aspectos medulares de las quejas al haber sido desinsaculado a votar en 2° término conforme surge del decreto judicial de fs. 133 y bajo las prescripciones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Constitución del Chubut.----------

------Se quejan los accionados porque la sentencia apelada declara la nulidad del boleto de compra venta que obra a fs. 05/06, que para el juez sentenciante es al mismo tiempo una cesión de derechos y una compraventa cuando son institutos distintos, y abona la postura del quejoso que el negocio celebrado entre R. y H. fue una cesión de derechos y no una compraventa.--

------Se detiene en la cláusula 1° del contrato, que se trató de una universalidad jurídica el negocio celebrado y quedó indeterminado la magnitud de la prestación a cargo del cedente lo cual basta para decidir el carácter aleatorio del acuerdo, que el cesionario sucede al cedente en la posesión jurídica de los derechos cedidos y tiene título en ella, concluyendo que el instrumento debe mantener su eficacia y no corresponde declarar su nulidad y si el rechazo de la demanda.----------

------A su turno el actor se agravia por la violación del principio de

congruencia al resolver la cuestión extra petita al declarar una falta de legitimación pasiva y nulidad del contrato que no fueron articuladas por las partes.----------

------Afirma que una cosa es la extinción del contrato por imposibilidad de cumplimiento y otra muy distinta la extinción por nulidad del contrato.-----

------Dice que el contrato no tenía ningún vicio congénito ni la norma que lo prohíbe por lo que es válido, la venta de cosa ajena es válida y legislada por la ley.----------

------No pudo decretarla de oficio y no se trató de una nulidad absoluta.-----

------El 3° agravio es el error en la determinación de la excepción de falta de legitimación pasiva en virtud que la falta de titularidad sobre el inmueble a escriturar no constituye valladar para que la demanda se dirija contra quien prometió la venta.----------

------El 4° agravio se detiene en la venta de cosa ajena y la errónea aplicación de los arts. 1008 y 1132 del CCCN.----------

------Por último se queja de la fijación prematura de daños y perjuicios, que no fueron reclamados en la demanda habiéndose hecho reserva de reclamarlos en la etapa procesal oportuna.----------

------Pide se revoque la sentencia apelada haciéndose lugar a los agravios desarrollados.----------

------Por una cuestión de método de elaboración de sentencia y lógica jurídica voy a ir dando respuesta a la queja del demandado quien en lo sustancial se agravió porque el sentenciante declaró la nulidad del boleto de compraventa de fs. 05/06 y a la par de las del actor también apelante, en lo coincidente.----------

------El juez de grado tuvo por probado que el instrumento privado base de esta demanda fue suscripto en el carácter de vendedor por el causante R. y que el inmueble allí descripto en el boleto de compraventa fue comprometido en venta por quien no era titular registral del dominio y concluyó que estamos en presencia de una venta de cosa ajena como propia (fs. 109).-----

------Pasando por alto tales consideraciones fácticas y jurídicas insiste en la Alzada en las diferencias habidas entre la compraventa y la cesión de derechos, como contrato y sus efectos jurídicos y el análisis de las cláusulas del acuerdo cuando el juez de origen ya dio respuesta a eso conforme lo llevo dicho y no rebatió la argumentación dada.----------

------Expresar agravios, como acto procesal que es, no alcanza con el *"quantum discursivo"*, sino que la *"qualitae"* hace a la esencia de la crítica razonada, por lo tanto, no basta con disentir con el pronunciamiento, pues disentir no es criticar de modo tal que el recurso debe bastarse a sí mismo. En consecuencia, tanto los disensos subjetivos como la exposición retórica de la posibilidad de haberse interpretado las pretensiones o sus defensas de modo distinto al llegado por el *"a quo"*, si bien constituyen características propias del debate dialéctico, no lo son de la impugnación judicial que se pretende.----------

------Discutir el criterio de valoración judicial, o pretender introducir lo que no dice la sentencia o debiera haber dicho, sin apoyar o dar base a un enfoque distinto, no es expresar agravios.----------

------No demuestra el error sentencial si es que lo hubo.----------

------Tampoco acreditó agravio alguno con la insistencia de la cesión de derechos que propone y el principio de conservación del contrato al no hacerse cargo de los fundamentos legales existentes en la sentencia acerca de la venta de cosa ajena como propia (doctrina de los arts. 1008 y 1132 CCCN).-

------A su vez tampoco rebatió que el causante efectivamente celebró el contrato base de esta acción.----------

------Por el contrario fue reconocido de la prueba llevada a cabo en la causa.-

------Por otra parte es cierto que el boleto de compraventa y la cesión de derechos son algunos de los instrumentos más utilizados en las transacciones comerciales de inmuebles. Ambos brindan garantías sobre el uso y posesión de la propiedad, aunque con derechos y marcos jurídicos muy diversos entre sí.----------

------El boleto de compraventa es un acuerdo que se firma entre privados, en el cual puede o no intervenir un escribano público, que compromete al vendedor a firmar la escritura de la propiedad en un plazo determinado, y a ceder los "derechos posesorios" al comprador. Es decir, el derecho a usar y disfrutar el inmueble. La cesión también representa un acuerdo formal entre las partes, pero solo se transfieren al cesionario los derechos de posesión, sin incluir la obligación de escriturar.----------

------En el caso del boleto de compraventa, el vendedor debe necesariamente transmitir la escritura del inmueble, dado que esta es la principal obligación y el cesionario solo hace uso de su derecho a poseer el inmueble.----------

------El “cesionario” –quien recibe los derechos posesorios- actúa como dueño de la propiedad (aunque no lo sea a nivel jurídico) pagando impuestos, realizando ampliaciones o refacciones, y haciendo un mantenimiento general, entre otras actividades.----------
------Esgrimido eso no demuestra una vez más el error de la sentencia y por ende el agravio debe ser rechazado.----------
------Así lo VOTO YO.----------
------Dando respuesta a las quejas del actor no han de seguir mejor suerte.--
------Inicia las mismas con la violación del principio de congruencia.---------
------No se advierte que ello haya ocurrido en la especie. El juez debe enderezar de oficio la legitimación de las partes en el proceso y de manera alguna viola la regla de congruencia ese proceder. Por el contrario la respeta (art. 34 inc. 4° del CPCC).----------
------Dice el actor que no se reclamó en la demanda la nulidad del contrato sino el cumplimiento de la compraventa contra los heredados del causante. La falta de legitimación pasiva fue consecuencia de la venta de cosa ajena como propia y nada más.----------
------Nótese que se los condenó a la restitución del precio de la operación y nadie puede ser condenado sino posee legitimación pasiva para obrar.-------
------No podían escriturar por ese motivo porque no tenían legitimación pasiva para ello ni la intentaron, la repelieron porque se trato de la venta de cosa ajena como propia.----------
------Pero debe darse a la legitimación conforme lo llevo dicho los alcances jurídicos y legales correspondientes.----------
------Y en esa inteligencia no se hace cargo el actor apelante del razonamiento legal de la sentencia al respecto: “los sucesores de J. C. R. se encuentran imposibilitados al cumplimiento de la obligación, careciendo de legitimación pasiva para ser demandados por escrituración, por no ser aquél titular de la obligación de otorgar escritura traslativa de dominio.----------
------Es cierto que no pidieron la nulidad del contrato pero no lo es menos que se detectó que la cosa se vendió como propia cuando no lo era, sino que era ajena.----------
------Y los accionados –sucesores del causante- tampoco se avinieron en obtener la ratificación del dueño (ver escrito de contestación).----------
------Y tampoco rebatieron en la Alzada esas conclusiones porque juega en la

especie el principio según el cual detectada la anomalía que deviene en nulidad absoluta debe el Juez sacarla a la luz, aún cuando ninguna de las partes la haya invocado. A este respecto, advertimos un error en la redacción del art. 387 CCCN, dado que dice que la nulidad absoluta “puede” declararse por el juez, y eso no es correcto; no es una mera facultad judicial el declararla una vez detectada, sino que el juez “debe” hacerlo. Es pues, una obligación a éste impuesta por la ley.----------

------Como es regla en materia de contratos, las partes deben obrar con buena fe y es por ello que quien contrata sobre un bien ajeno como si fuera propio, debe indemnizar a la otra contraparte por los perjuicios que pueda sufrir por el incumplimiento.----------

------Dado que en su contenido –art. 1008 CCCN- no se efectúa distinción alguna, la norma se aplica a todo tipo de contratos en los que se prevea la entrega de un bien, cualquiera sea el título por el que ella se haga.----------

------De tal modo, ante la falta de concreción de la entrega del bien ajeno, el promitente deberá indemnizar a la otra parte cuando actuó como si el bien ajeno fuera propio al tiempo de la celebración; cuando, teniendo en claro las partes que el bien era ajeno, garantizó el cumplimiento de la promesa y no se concreta; y cuando, sin haber dado tal garantía y sabiendo ambas partes que el bien era ajeno, el cumplimiento no se alcanza por haber mediado culpa de quien efectúa la promesa.----------

------Nada obsta a que la contraparte renuncie a todo derecho a recibir una indemnización en caso de no concretarse la entrega del bien, asumiendo el riesgo de la operación.----------

------Con esto se da respuesta a los agravios.----------

------El juez de origen avanzó y dispuso la condena en la restitución de lo abonado por el actor, ello como consecuencia de los efectos de la nulidad que declaró del boleto de compraventa porque se demuestra que el vendedor fue C. R., obró dentro del marco normativo de los arts. 1008, segundo párrafo y 1132 del CCCN, y los efectos de tal nulidad obligan a la restitución, y en su caso, a la reparación de los daños y perjuicios causados al comprador, por lo que ante la imposibilidad de cumplimiento y nulidad decretada podrá en todo caso el actor H. liquidar en la etapa de ejecución de sentencia de así corresponder.----------

------Los agravios se rechazan con la salvedad señalada.----------

------Costas de Alzada por su orden, atento lo resultado habido en los recursos y lo dispuesto por el art. 72 del C.P.C.C.----------

------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo: ----

------En consonancia 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 Alzada en el orden causado (art. 72 del CPCC); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. J. H. W. en **OCHO (8) JUS** y los correspondientes al Dr. D. G. Á. en **OCHO (8) JUS** (arts. 5, 6bis, 7, 8, 13 y ccdts. de la Ley XIII N: 4 DJP), con más el IVA pertinente, de corresponder y por sus actuaciones en esta Alzada, conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo: ----------

------Conforme con lo manifestado en ocasión de tratar el memorial indicado, propongo al Acuerdo: **1.- CONFIRMAR** la sentencia objeto de apelación; **2.- IMPONER** las costas de esta Alzada en el orden causado (art. 72 del CPCC); y **3.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. J. H. W. en **OCHO (8) JUS** y los correspondientes al Dr. D. G. Á. en **OCHO (8) JUS** (arts. 5, 6bis, 7, 8, 13 y ccdts. de la Ley XIII N: 4 DJP), con más el IVA pertinente, de corresponder y por sus actuaciones en esta Alzada, conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente: ----------

---------- S E N T E N C I A ----------

------Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:*** ----------

------I.- CONFIRMAR la sentencia objeto de apelación.----------

------**II.- IMPONER** las costas de esta Alzada en el orden causado (art. 72 del CPCC).----------

------**III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. J. H. W. en **OCHO (8) JUS** y los correspondientes al Dr. D. G. A. en **OCHO (8) JUS** (arts. 5, 6bis, 7, 8, 13 y ccdts. de la Ley XIII N: 4 DJP), con más el IVA pertinente, de corresponder y por sus actuaciones en esta Alzada, conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

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

------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría.----------

CLAUDIO A. PETRIS J. LUIS FRÜCHTENICTH

REGISTRADA BAJO EL N° 06 CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2023. CONSTE.