000751/2023

Comodoro Rivadavia, dieciocho de diciembre de 2023.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"P., A. O. c/ G., C. s/ SUMARIO (Escrituración)", Expte. Nro. 751/2023** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (Expte. Nro. 20049/2021), por haber interpuesto la parte actora y demandada recursos de apelación (ID 1247949 e ID 1246037) contra la sentencia definitiva N° 104/2023 fechada el 25/9/2023.

En el punto II del memorial de agravios (ID 1290611), la accionante replantea la prueba testimonial del Sr. J. R..

Refiere que si bien la juez de grado en la audiencia preliminar rechazó su producción argumentando que era superflua porque el Sr. R. era un empleado y no estaba discutida la existencia del contrato e hizo lugar a la demanda de escrituración del inmueble individualizado como Unidad Funcional número ocho del segundo piso, la que forma parte de la finca ubicada en la ciudad de Buenos Aires, calle Potosí nros. X., X., y X., entre Francisco Acuña de Figueroa y Gascón, Nomenclatura Catastral, Circunscripción 7, Sección 17, Manzana X. parcela 7 a, inscripta en la Matricula X.; más allá que considere que con la prueba incorporada y producida se encuentra contundentemente acreditado el contrato de compraventa y el derecho a exigir la escrituración, por el principio de eventualidad, solicita su producción.

Expresa que si bien el Sr. J. R. era y es empleado de la Escribanía P., fue quien personalmente trató con el Sr. A. P. y la Sra. C. G. todo lo vinculado al trámite de escrituración del 50% del bien objeto de este proceso, siendo esto normal en escribanías de la ciudad de Buenos Aires. Añade que con su testimonio se puede probar, en caso que se lo considere necesario, que el poder otorgado no era más que la derivación o consecuencia de un "negocio cerrado": la venta del inmueble objeto de este proceso por parte de la Sra. C. G. a favor del Sr. A. P..

Señala que lo sostenido se corrobora con la contratación de la Escribanía para la escrituración, el informe de condiciones de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la ciudad de Buenos Aires, en el cual obra registrado el certificado que bloquea el dominio para escrituración requerido por la Escribanía interviniente (registro nro. 679) en marzo de 2020.

Concluye que el testigo puede declarar sobre la existencia del contrato, ya que, habiéndose celebrado boleto de compraventa, y habiendo extendido poder especial la titular registral a favor del comprador a fin de formalizar la compraventa (principio de prueba por escrito), se encuentra validada la posibilidad de probar el contrato por cualquier medio de prueba (arts. 1019 y 1020 del C.C.C.).

Corrido traslado, el mismo es contestado por la contraria –Pto. IV ID 1311421)-, solicita su rechazo con costas.

II. Pasando a resolver el replanteo de prueba testimonial requerido por la parte actora, destacamos que en los términos del artículo 263, inciso 5 del C.Pr., su consideración es de interpretación restrictiva y su otorgamiento excepcional (Cfme. Colombo–Kiper, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado y comentado", ed. La Ley, Buenos Aires, 2006, T. III, p. 163).

Así, debe someterse cada caso en particular a un detenido examen, para juzgar tanto la admisibilidad como la razonabilidad del pedido de apertura a prueba que se formule, atendiendo las circunstancias y antecedentes que hayan motivado la situación que se pretende remediar en esta instancia.

Asimismo, la petición debe ser fundada (artículo 260 inciso 2°, párrafo final del C.P.C.C.), pues se exige una crítica concreta y razonada de la resolución desestimatoria en la instancia originaria, señalando los errores incurridos por el juzgador (Cfme. Fenochietto–Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de Buenos Aires", Ed. Astrea, Buenos Aires, 1983, T. I, p. 828 y sig.).

Como ha sostenido el Superior Tribunal de Justicia, "...la apertura a prueba en segunda instancia reviste carácter excepcional, en tanto el juicio de apelación no tiene por fin revisar el procedimiento en la primera, sino controlar la justicia de la sentencia. En este

sentido, debe reiterarse la naturaleza excepcional y restrictiva en general de la producción de prueba en la Alzada y del replanteo en especial" (STJCh, SI N° 91/1994; Fenochietto - Arazi: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado", Ed. Astrea, 1993, T° 1, pág. 935).

En primer lugar corresponde señalar que la prueba testimonial en extraña jurisdicción del Sr. J. R. fue desestimada porque el magistrado la consideró innecesaria.

Ahora bien, de la justipreciación de las presentaciones realizadas por las partes y la prueba producida, coincidimos con el Juez de primera instancia en que no se advierte que el testimonio del Sr. R. –empleado administrativo de la Escribanía- sea necesario a los fines de dar resolución a la cuestión debatida en autos (artículo 3X. del CPCC). Ello teniendo en cuenta que en definitiva no se discute en el proceso si el Sr. P. quería comprar propiedad, que se haya contratado los servicios de la Escribanía P. y que acompañaran o no los papeles para la escrituración, tampoco se discute el poder otorgado, el cual no fue arguido de falso; sino que lo que se debate en el proceso es que la escrituración del 50% del inmueble situado en la ciudad de Buenos Aires sobre la base de un boleto de compraventa, se frustra porque la Sra. C. G. le revoca el poder especial otorgado al Sr. A. O. P..

En función de lo expuesto, corresponde rechazar la apertura a prueba solicitada por la actora -punto II del (ID 1290611)- y el replanteo de prueba testimonial del Sr. J. R..

Atento el estado de las actuaciones, debe llamarse a autos para sentencia.

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial Nº II con asiento en la Ciudad de Comodoro Rivadavia, **RESUELVE**:

1) Rechazar la apertura a prueba solicitada por la actora -punto II del (ID 1290611)- y el replanteo en esta instancia de la prueba testimonial del Sr. J. R..

2) Atento el estado de las actuaciones, **AUTOS PARA SENTENCIA.**

3) Regístrese, notifíquese.

La presente sentencia es firmada por dos vocales de Cámara, por encontrarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y existir concordancia en la solución del caso.

REGISTRADA BAJO EL N°715 DEL AÑO 2023
EL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS