

Datos del Expediente

Carátula: CIAN WALTER ARIEL C/ FLEITA SILVINA MARIA LOURDES S/ESCRITURACION

Fecha inicio: 07/05/2019

N° de

Receptoría: MP - 41450 - 2014

N° de

Expediente: 166632

Estado: Fuera del Organismo - En Juz.
Origen

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 1184

Sentencia - Nro. de Registro: 219

06/09/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRO N° 219-S FOLIO N° 1184/86

EXPEDIENTE N° 166632 JUZGADO N° 4

En la ciudad de Mar del Plata, a los 06 días del mes de septiembre de 2019, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados "**CIAN WALTER ARIEL C/ FLEITA SILVINA MARIA LOURDES S/ESCRITURACION**", habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Roberto J. Loustaunau y Ricardo D. Monterisi.-

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

1) ¿Es justa la sentencia de fs. 1409/1419?

2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

I.- En la sentencia apelada el señor juez de primera instancia hizo lugar a la demanda interpuesta por el Sr. Walter Ariel Cian contra la Srta. Silvina María Lourdes Fleita y condenó a esta última a disponer todo lo necesario para otorgarle la escritura traslativa de dominio sobre el 50% indiviso del inmueble (lote con más lo edificado) sito en calle Strobel N°6063/77, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 510 del CPCC, con costas a su cargo.

Para así decidirlo, advirtió que el caso debía resolverse a la luz del código civil (ley 340) y que la obligación reclamada surge del contrato compraventa de fs. 404 cuya existencia y autenticidad consideró probadas.

Por su parte, rechazó la reconvencción planteada por la accionada en reclamo de la suma total aportada por su parte cuyo destino fue la construcción de la casa sobre el lote, y le impuso las costas en su calidad de vencida. En virtud de la presunción legal de los arts. 2519/21 del Código Civil el magistrado concluyó que al ser las partes condóminos en un 50% cada uno, los aportes para la construcción de la casa se presumen hechos en el mismo porcentaje en tanto la reconviniendo nada probó en contrario.

II.- Apeló la demandada a fs. 1424, recurso que fue concedido libremente a fs. 1425 y fundado mediante la presentación de fs. 1431/1434. A fs. 1436/1440 luce agregada la contestación del actor.

III.- La recurrente plantea los siguientes agravios:

a) Considera que debe aplicarse el código civil y comercial de la Nación y no el código velezano. Advierte que en la contestación de la demanda ya había invocado la aplicación del artículo 994 del CCC porque el boleto es un contrato preliminar o promesa de venta, por lo que rige el plazo de caducidad de un año allí establecido.

b) Afirma que se ha valorado erróneamente la prueba producida por su parte en lo refiere a los aportes realizados para la construcción de la vivienda que se asienta sobre el lote objeto de autos. Alude en particular a la declaración de la testigo Manuela Sánchez Alonso de fs. 738.

c) Alega que ante la presunción legal que establece que todo lo construido y plantado sobre un terreno pertenecen al titular de dominio del terreno, era el actor quien tenía la carga de acreditar su aporte.

IV.- El recurso no prospera.

i.- La estrategia de defensa de la recurrente es tan clara como inadmisibles. Varias son las razones que me llevan a esta conclusión:

a) En el año 2005 las partes celebraron un negocio jurídico. Ante el conflicto suscitado el Cian efectuó un reclamo extrajudicial y luego inició el presente pleito, todo lo que aconteció en el año 2014.

En virtud de que el Código Civil y Comercial de la Nación entró en vigencia el 1° de agosto de 2015, este ordenamiento no es aplicable al presente caso sino que deberán aplicarse las disposiciones del Código Civil (ley 340) (Art. 7° segundo y tercer párrafo que replica al art. 3 del anterior ordenamiento con el agregado referido a las normas relacionadas con las relaciones de consumo; art. 962 del Código Civil y Comercial de la Nación; KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2015; HEREDIA, Pablo, D. " El Derecho transitorio en materia contractual, RCCyC 2015 (julio)30, cita On line AR/DOC/2137/2015)

b) En el debate doctrinario en torno a la naturaleza y régimen jurídico del boleto de compraventa inmobiliaria, la doctrina mayoritaria le reconoce calidad de verdadero contrato definitivo y afirma que no se trata de una promesa de venta, ni de un contrato preliminar. (STIGLITZ, Rubén S., Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Dir. Ricardo Luis Lorenzetti, Santa Fe, Ed. Rubinzal Culzoni, 2015, T°V, pág. 685/91;

MORELLO, Augusto M, El Boleto de compra venta inmobiliaria, Ed. Librería Editoria Platense, pág. 67; GREGORINI CLUSELLAS, E., Promesas de venta y de compra, boletos de compraventa, Código Civil y normas complementarias, Dir. Alberto Bueres, pág. 657/63).

Sin perjuicio de lo expuesto, del detenido análisis de los términos del instrumento agregado a fs. 404 surge -sin lugar a dudas- que la voluntad de las partes fue celebrar un contrato definitivo quedando pendiente de cumplimiento el otorgamiento de la correspondiente escritura traslativa de dominio reclamada en autos (cláusula primera: "la vendedora vende"; cláusula segunda: se fija el precio y se abona en ese acto en dinero en efectivo; la vendedora otorga recibo; cláusula tercera: se entrega posesión; cláusula cuarta: se determina escribano por ante el cual se extenderá la escritura traslativa de dominio; cláusula quinta: pacto comisorio).

Advierto además, que si se receptara el argumento invocado por la Sra. Fleita se incurriría en un absurdo insoslayable: si el año de caducidad de la "promesa de venta" se computara como pretende la apelante desde la firma del instrumento, el plazo de caducidad de un año previsto por el art. 994 del código civil y comercial de la nación, se hubiera cumplido mientras los Sres. Fleita - Cian aún eran convivientes, y estaban construyendo la casa (ver demanda de fs. 364/78 y contestación de demanda y reconvencción de fs. 485/97; acta de recepción provisoria de obra fs. 434, instrumentos de fs. 4762; 66/123; 126/154;157/164; 469; absolución de posiciones de fs. 649).-

Siendo este el único agravio en relación a la condena a otorgar la escritura traslativa de dominio, corresponde confirmar la sentencia en ese tópico.

ii.- Asiste razón a la apelante en torno a la interpretación que hace de cómo operaría la presunción legal contenida en el art. 2519, en favor del titular de dominio de un terreno sobre el que se realizaran construcciones, plantaciones y obras. En abstracto, y desde un rigorismo técnico, la recurrente pretende que éste se aplique en su beneficio en tanto -hasta ahora- ella es la única titular de dominio del bien objeto de autos. (MARIANI DE VIDAL, Marina. Derechos reales, T°1 pág. 144, Ed. Zabalía, 2004)

Sin embargo, la citada norma no puede analizarse desatendiendo las reglas de la posesión legítima que detenta el actor en virtud de lo que surge de la cláusula tercera del boleto de compra venta, y cuyos efectos no pueden ser desconocidos por la recurrente (arts. 2355 segundo párrafo, 2359, 2362/3, 2377, 2379, **2384**, 2401, **2403**, 2404, 2409 CC).

La conducta que ambas partes evidenciaron desde el momento mismo de la firma del boleto de compraventa deja traslucir la verdadera intención que tuvieron en aquel momento: construir una casa con el esfuerzo personal y económico de ambos, que luego destinarían a su vivienda familiar. Tan es así que en el año 2012 la Sra. Fleita incluyó al Sr. Cian como beneficiario al someter el inmueble (lote más construcción) al régimen de bien de familia (ley 14394) conjuntamente con Catalina hija de la pareja y su hija María Agostina Pagliaro (ver escritura cuya copia certificada luce agregada a fs. 946/8)

iii.- Por último, y confirmando el acierto de la solución dada por el magistrado de la instancia de origen, he analizado detenidamente la prueba producida en autos y concluyo que el actor acreditó no solamente su participación activa en la toma de decisiones y contrataciones, sino también que de acuerdo a su capacidad económica solventó la adquisición de materiales y los servicios

profesionales contratados -al menos en un 50% de su costo- sin que la declaración testimonial de la Sra. Manuela Sánchez Alonso de fs. 738 sea relevante en relación a la contundencia del resto de la prueba producida (Testimonio de los Sres. Segio González Alvira (fs. 725/7; Norberto Abel Mc Cargo 8fs. 728 y vta; Walter José Delgado (fs. 729); Horacio Néstor Tornato 8fs. 730; Eran (fs. 731); Bruno Martucci (fs. 734); José Luis Stremiz 8fs. 737); informativa respecto del reconocimiento de la autenticidad de las facturas de pintura (fs. 834/5); Tomaseti Pinturas y servicios srl (fs. 837/10; Portón Levadizo Alumental (fs. 888/9; Estudio de arquitectura SEA (fs. 890/916) ; Factura de cocina Ariston (fs. 918/9); Factura Cerrosud (fs. 923/4); Balmac Carpintería (fs. 1206/7, 1030).

Por lo tanto el rechazo de la reconvenición incoada por la demandada en virtud de lo cual pretendía el reconocimiento del costo total de lo construido sobre el lote en cuestión, debe confirmarse.

Así lo voto.

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

Corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la Sra. Fleita a fs. 1424 (art. 7 del CCCN; arts. 2355 segundo párrafo, 2359, 2362/3, 2377, 2379, 2384, 2401, 2403, 2404, 2409, 2519 CC; art. 375 y 384 del CPCC), confirmar la sentencia recurrida e imponer las costas de esta instancia a la recurrente en su carácter de vencida (art. 68 del CPCC).

Así lo voto.

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente

SENTENCIA

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se resuelve: **I)** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la Sra. Fleita a fs. 1424 (art. 7 del CCCN; arts. 2355 segundo párrafo, 2359, 2362/3, 2377, 2379, 2384, 2401, 2403, 2404, 2409, 2519 CC; art. 375 y 384 del CPCC), confirmando la sentencia recurrida; **II)** Imponer las costas de esta instancia a la recurrente en su carácter de vencida (art. 68 del CPCC). **III)** Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 14967). **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE** (art. 135 del C.P.C.). **DEVUÉLVASE.**

ROBERTO J. LOUSTAUNAU RICARDO D. MONTERISI

Alexis A. Ferrairone

Secretario

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^

