NEUQUEN, 27 de Febrero del año 2018

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"TARITOLAY FACUNDA PRIMITIVA Y OTRO C/ PIUTRIN JOSE LEONARDO S/ ESCRITURACION" (JNQCI1 EXP 476895/2013)** venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por los Dres. **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado el Dr. **Jorge PASCUARELLI** dijo:

I. A fs. 218/223 la A-quo rechazó la demanda de escrituración y de daños y perjuicios deducida contra José Leonardo Piutrin, con costas.

A fs. 227 los actores dedujeron recurso de apelación y a fs. 248/254 expresaron agravios. Se quejan porque consideran que la A-quo hizo una incorrecta interpretación de los hechos y la prueba.

Alegan, que el demandado no niega la existencia del contrato de compraventa verbal, así como tampoco haber recibido el pago de la compraventa, ni cuestiona el precio sino la existencia de un contrato de compra-venta. Por otra parte, señalan que nunca reclamó el pago del precio, lo cual es prueba demostrativa de que el contrato de compraventa existió aún cuando no se realizó en soporte papel.

Dicen, que Piutrin argumentó que aproximadamente el 07/09/07 dio el inmueble en comodato a los actores, pero que V.S. no advirtió que el poder irrevocable se firmó el 31 de mayo de 2000. Agregan, que el comodato no se probó y se trató solo de dichos del demandado. Manifiesta, que para la legislación de fondo basta el simple acuerdo de voluntades para la existencia del contrato, alcanzando que medie principio de prueba por escrito, en el caso el poder irrevocable de escrituración.

Sostienen, que del comportamiento de las partes se infiere la existencia del contrato si consideramos que el Sr.

Taritolay continuó viviendo en el inmueble objeto de litis, que el demandado nunca exigió la entrega real y efectiva de la posesión, sino que se limitó a incoar acción de desalojo contra el primo de la Sra. Taritolay y el Sr. Benancio Cruz.

Agregan, que el Sr. Piutrin nunca revocó el poder irrevocable de escrituración y no lo redarguyó de falsedad. Luego se refieren a los testimonios de Carriqueo y Traipi, dicen que a los mismos se suma el testimonio de la escribana frente a la cual se realizó el poder irrevocable. Alegan que se cumplieron con los requisitos que hacen a la forma y modo de la tradición traslativa de dominio.

También manifiestan que el demandado en ningún momento cuestionó que no se hubiera pagado el precio, tampoco exigió el pago ni opuso excepción de incumplimiento, ni manifestó sobre la falta de consentimiento del comprador en el negocio jurídico y menos aún opuso la defensa de inexistencia del actor jurídico por falta de uno de los elementos para su celebración. A partir de lo expuesto afirman que la A-quo se expidió sobre puntos que no se encontraban controvertidos.

Agregan, que el Sr. Tritolay prestó el consentimiento tácito, lo cual está permitido en el contrato de compraventa conforme los arts. 1145 y 1146 del CC. Citan las declaraciones testimoniales de los Sres. Daniel Fanello, Claudina Carriqueo y Juan Oscar Traipi, quienes dan cuenta que el mencionado nunca dejó de habitar el inmueble en cuestión.

Por último se agravian por el rechazo de los daños y perjuicios. Dicen que los daños fueron acreditados con el informe psicológico obrante en autos.

La contraria no contestó los agravios.

II. Ingresando al estudio de las cuestiones planteadas, cabe adelantar que la competencia de esta Alzada se encuentra limitada a los temas sometidos a su decisión mediante la apelación (arts. 265 y 271 del C.P.C. y C.), que

hayan sido oportunamente propuestos a la decisión del inferior (art. 277) y, en ese marco corresponde analizar el recurso.

Asimismo, también corresponde señalar que los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todos sus agravios sino sólo a aquellos que son conducentes para la resolución de la cuestión de fondo (cfr. FALLOS 305:1886; 303:1700, entre otros), ello teniendo en cuenta que los diversos agravios formulados se remiten a los mismos fundamentos.

Luego, adelanto que el recurso de la actora no resulta procedente.

Si bien los recurrentes sostienen que el demandado niega la existencia del boleto de compraventa pero no la operación en sí, conforme surge de fs. 52vta., el Sr. Piutrin dijo: *“Niego que a la luz de lo dispuesto por el art. 1137 del C.C. haya habido un acuerdo y un contrato para que Piutrin se obligue a escriturar la casa de nombre de el mismo vendedor, o sea Bruno Taritolay”*.

Además, a fs. 53 expresó: *“En resumen, no hay causa ni hay título que avale la pretensión de escrituración de la actora”*.

De lo expuesto, surge que el demandado no sólo niega la existencia del contrato de compra-venta, sino también la existencia del acuerdo que alegan los actores con relación al inmueble en cuestión.

Luego, tampoco puede considerarse el poder irrevocable para tener por celebrada la operación de base en tanto no surgen del mismo las circunstancias de su celebración. Es que no consta en el mismo la fecha en que se suscribió el boleto, como tampoco el pago del precio. Obsérvese que de fs. 8 vta. se desprende que el precio no fue efectivamente abonado.

Al respecto, en un caso similar la Cámara Nacional de Apelaciones sostuvo: *“La cuestión central para decidir el caso*

se encuentra, como puso de relieve el magistrado, en caracterizar el convenio que da origen al pleito, y como se aclara en la sentencia sólo se cuenta con el poder especial irrevocable cuya fotocopia autenticada por escribana obra a fs. 3/7. Se trata de un poder especial irrevocable conferido a L. H. A. y L. G. P., por los socios gerentes de la sociedad demandada, a fin de que en nombre y representación de Pablito S.R.L., en forma conjunta, separada o indistinta, otorguen escritura de venta a favor de M. A. P. o de quien él designe por haber comprado -en comisión- los lotes de terreno que allí se detallan. Aunque se indica el precio ($a152.000), que se dice ha sido íntegramente abonado, y los lotes comprados en la operación que se menciona, contrariamente a lo aducido por la apelante ese instrumento no basta para acreditar la compraventa cuya escrituración pretende. Sólo se trata de un poder especial irrevocable mediante el cual se faculta a los apoderados a "...que firmen las escrituras traslativas de dominio, den recibo y carta de pago, den la posesión jurídica de los bienes, en cuya posesión material se encuentra el adquirente, trasmitan todos los derechos inherentes al dominio y posesión..." (fs. 4 vta/5), referidos a una operación que se menciona como ya realizada pero que como compraventa de inmuebles requería una forma específica prevista por la ley. Si se pretende la escrituración es evidente que no se había perfeccionado la venta -como sostiene el Sr. juez- dado que por tratarse de inmuebles el título suficiente es la escritura pública, de conformidad con el art. 1184, inc. 1°, del Cód. Civil. Por otro lado, la mera enunciación del precio y de los lotes que se dicen comprados -en comisión- por el padre y esposo de las reclamantes, tampoco basta para suplir la exigencia de un instrumento privado firmado por las partes, que por referirse a la compraventa de inmuebles, de conformidad con el art. 1185 del Cód. Civil, sería exigible

como contrato por el que las partes se obligan a hacer escritura pública".

"De ahí que coincido con el sentenciante en que por más precisas y minuciosas que sean las instrucciones del mandante a su mandatario, en modo alguno sustituyen el negocio que, instrumentado en forma distinta a la prevista por el art. 1184 del Cód. Civil, debe ser elevado a escritura pública. Con precisión señala el Sr. juez, con respecto a ese poder irrevocable acompañado con la demanda, que "se trata de actos preparatorios formales con respecto a la representación del vendedor, pero ni remotamente la operación de compraventa en sí misma", (CNCiv. Sala F, en autos "S. de P., M. A. y otros c. Pablito SRL s/ escrituración", 14/04/2015, Información Legal, AR/JUR/8022/2015".

En el caso de autos, los actores alegan la existencia de un contrato verbal que no se encuentra probado, y además, cuyo objeto era la transmisión de un inmueble y en consecuencia, el art. 1184 del C.C. requería que el mismo se instrumentara por escritura pública.

A mayor abundamiento, cabe señalar que uno de los elementos esenciales de la compra-venta para tenerla por acreditada es el pago del precio (art. 1323 del C.C.), extremo que los actores debían probar (art. 377), pero no surge de autos que el mismo se haya efectivizado.

Es que, el recibo constituye la prueba por excelencia del cumplimiento, es una constancia escrita, que emana del acreedor, destinada a documentar el pago efectuado, que debe hacerse en forma escrita, dado que no se lo concibe mediante una mera alegación verbal, (Cfr. esta Sala en autos "GUZMAN ELBA CONTRA SOTO AGUSTIN Y OTRO S/ REPETICION", EXP Nº 390243/9), y el poder irrevocable de fs. 8/9 no puede ser considerado como tal (ver fs. 8 vta.). A partir de ello, la queja resulta insuficiente a los fines de conmover las conclusiones de la A-quo.

En punto al tercer agravio, referido al rechazo de los daños y perjuicios, la recurrente no formula una critica concreta y razonada de los fundamentos de la A-quo por lo cual incumple la carga del artículo 265 del CPCyC.

III. Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo rechazar el recurso de apelación deducido por la actora a fs. 248/254 y en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 218/223 en todo cuanto fue materia de recurso y agravios. Sin costas de Alzada atento la falta de contradicción en esta etapa.

Tal mi voto.

La Dra. **Cecilia PAMPHILE** dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo expidiéndome de igual modo.

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1. Rechazar el recurso de apelación deducido por la actora a fs. 248/254 y en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 218/223 en todo cuanto fue materia de recurso y agravios.

2. Sin costas de Alzada atento la falta de contradicción.

3. Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCUARELLI

Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA