



Poder Judicial



CUOCO, LUIS FRANCISCO C/ PARKING CORRIENTES SRL S/
ESCRITURACION

21-02864316-8

Juzg. 1ra. Inst. Civil y Comercial 2da. Nom.

N°698

ROSARIO,25/08/2023

Y VISTOS: Los autos caratulados: **“CUOCO, LUIS FRANCISCO C/ PARKING CORRIENTES SRL S/ ESCRITURACION”**, Expte. N° 727/2016, que vinieron a despacho para el dictado de sentencia.

LUIS FRANCISCO CUOCO, por apoderado, inició demanda de escrituración contra PARKING CORRIENTES S.R.L., tendiente al cumplimiento de la obligación de hacer consistente en elevar a escritura pública el boleto de compraventa suscripto el 16/06/1981 respecto de una unidad cochera, que sería construida y sometida al régimen de propiedad horizontal, identificada con los guarismos 01-28 del edificio de calle Corrientes 861 de Rosario, bajo apercibimiento de otorgarla el Tribunal en subsidio y/o de resolverse la operación con más daños y perjuicios para el caso de que la escrituración resulte imposible, conforme a lo establecido por el art. 1.187 C.C. y costas.

Relató que la demandada vendió por boleto al Sr. Hugo Miguel Pedrol la unidad antes individualizada, que el comprador tomó posesión del inmueble y abonó la totalidad del precio pactado. Continuó diciendo que era cesionario de los derechos y acciones del adquirente, según surgía del contrato de cesión de boleto de compraventa del 25/07/2016 y que el inmueble había sido pagado en su totalidad. Fundó en derecho, ofreció prueba.

El actor aclaró que los datos registrales de la unidad que se pretende escriturar es T. 734, F. 183, N° 118033 PH de Rosario (e/c 451/2017).

La demandada fue citada y emplazada a comparecer a estar a derecho, notificando por cédula a su domicilio en el

Registro Público de Comercio (fs. 36), la que no pudo ser diligenciada por corroborarse que la demandada no se encontraba allí.

Ante el desconocimiento del domicilio, se ordenó su citación por edictos, los que obran a fs. 41 y al no presentarse al juicio, se declaró su rebeldía (fs. 44), que también fue notificada mediante edictos (fs. 45).

Se designó defensora de oficio que compareció y contestó la demanda. Negó todos los hechos invocados. Sostuvo que la compraventa de inmuebles debía ser celebrada por escritura pública para que operara la trasmisión del dominio y que era un contrato preliminar que requería de un contrato definitivo posterior y que el nuevo consentimiento no podía ser prestado por terceras personas ni suplido por la ley, por lo que ante la inejecución debía satisfacerse con el pago de pérdidas e intereses. Negó que se hubiese abonado el precio. Resaltó que las firmas del boleto no estaban certificadas y que en lo que respectaba al vendedor, no se sabía quién había sido el otorgante en nombre de la SRL, desconociendo si el firmante existía y si había actuado dentro de sus atribuciones. Agregó que en el boleto de compraventa existía expresamente la prohibición convencional de la cesión y, por tanto, era inválida, por no existir consentimiento escrito del vendedor para la transferencia, porque no se acreditó estar al día con los pagos y gastos y que no había asentamiento de la transferencia en el boleto ni en el acto de transferencia de la sociedad promotora. Fundó en derecho. Desconoció la documental acompañada. Efectuó reservas.

Se abrió la causa a prueba. El presente juicio ordinario se enmarca dentro del trámite de la oralidad (acordada N.º 48/2017 y modificaciones de la Excma. Corte Suprema de Santa Fe). El 14/04/2021 se realizó la audiencia de proveído (fs. 117/118), el 14/09/2021, audiencia de producción (fs. 196) y el 19/04/2022, audiencia supletoria (fs. 204). Posteriormente, se clausuró la etapa probatoria y se corrió traslado para alegar (fs. 208). Acompañados los alegatos, se llamó autos para sentencia, que, firme y consentido (fs. 217 y 220/221), dejó los presentes en



Poder Judicial

estado de sentenciar.

Como medida para mejor proveer requerí que se acompañara informe I de la unidad cuya escrituración se pretende y atento a que el acompañado refiere al terreno donde se construyó el edificio y no a la cochera. El actor manifestó que el formulario acompañado oportunamente era correcto e identificaba a la cochera que se pretende escriturar, que efectivamente el tomo, folio y número de ese informe correspondía al lote de terreno que se afectó a propiedad horizontal según reglamento de propiedad que por escritura pública del 04/06/1985 se inscribió al T. 734, F. 183, N° 118.033 Dpto. Rosario y que, en ese Reglamento, la unidad que se pretende escriturar, se encuentra descripta y sus medidas coinciden con las incorporadas en el formulario agregado. Adicionó que el 25/04/1995, por escritura pública N° 72, se modificó el citado reglamento para la construcción de dos plantas más y que la unidad que pretende escriturar no fue modificada, sino únicamente su valor proporcional y estimaba que tal aclaración era suficiente, e inoficiosa la solicitud de un formulario I nuevo al Registro.

Y CONSIDERANDO: Objeto. El actor pretende la escrituración de la unidad 01-28, cochera, del edificio de calle Corrientes 861 de Rosario. Acompañó boleto de compraventa del 16/06/1981 (fs. 4), de donde surge que, Parking Corrientes SRL era vendedora, representada por sus socios gerentes, y Hugo Miguel Pedrol, comprador. El precio se pagó en parte, y el resto, en 15 cuotas, venciendo la primera el 10/08/1981 y las restantes en forma mensual y consecutiva.

Legislación. El boleto de compraventa de donde surge la acción pretendida fue suscripto durante la vigencia del Código Civil y es por tanto esta legislación a la que debo acudir para resolver el conflicto y fundar la sentencia (art. 7 ley 26.994).

Legitimación activa. El actor aseveró haber adquirido los derechos y acciones del inmueble mediante cesión del boleto de compraventa. El boleto acompañado se encuentra sellado (el 16/06/1981), por lo que cuenta con fecha cierta.

Además, fue reconocido por el cedente, Sr. Pedrol, en audiencia de producción (primer video, minuto 03:10 a 04:35) y luego, por uno de los representantes de la vendedora, Víctor Jukic, quien compareció a estos estrados y, en la audiencia de producción, expresó que había sido socio gerente de la demandada, que era usual que firmara más de un gerente, reconoció su firma y la de Jorge Werbin, que era otro gerente (minuto 01:50 a 04:10). De igual manera, ambos testigos reconocieron su firma en el documento “Acta de posesión” que les fue exhibido y de donde surge que el 09/11/1984 se otorgaba la posesión de la unidad cochera 01-28 al Sr. Hugo Miguel Pedrol, ratificando lo que este último ya había expuesto por escrito en oportunidad de contestar oficio (fs. 128).

A su turno, el actor acompañó contrato de cesión de derechos y acciones efectuado por Hugo Miguel Pedrol en su favor y respecto del boleto antes individualizado, también suscripto por Zelinda Sparvieri como cónyuge del cedente. Las tres firmas de este contrato se encuentran certificadas por Escribano Público. Y, el documento con firma certificada por escribano y protocolizada la certificación, no requiere del reconocimiento previo de la firma, ni la preparación de la vía ejecutiva. Se trata de un instrumento público (art. 979 inc. 2 C.C.). Como tal, es válido y hace plena prueba mientras no sea redargüido de falsedad, cuestión que no se probó que hubiese sucedido. Así: “Precisamente la certificación notarial de las firmas convierte al instrumento privado en documento auténtico y lo asimila al reconocido judicialmente, por lo que adquiere certeza tanto la existencia del instrumento cuanto los intervinientes en el acto instrumentado. Por medio de la certificación, el instrumento privado: a) adquiere fecha cierta; b) importa para los firmantes el reconocimiento del cuerpo del instrumento (art. 1.028 C.C.); c) extiende sus efectos a los sucesores de quienes lo han suscripto.”¹

A mayor abundamiento, la Sra. Zelinda Sparvieri compareció en estos autos y reconoció su firma en el documento de cesión (fs. 135) y similar reconocimiento efectuó el Sr. Hugo Miguel Pedrol, por

1 CCCRosario, Sala I, Acuerdo N° 349 del 28/11/13, “Percucho c/ Aragón s/ demanda ejecutiva escrituración.”



Poder Judicial

escrito (fs. 144), como así también verbal y personalmente, en la audiencia de producción (fs. 196).

Los antecedentes descriptos legitiman al demandante.

Legitimación pasiva. El actor aclaró que la cochera que se pretende escriturar, 01-28, no se encuentra escriturada, sino que sólo puede ser identificada con la nota de dominio del Reglamento de Propiedad, inscripto al T. 734, F. 183, N° 118.033 Dpto. Rosario.

El informe I expedido por el Registro General consigna como titular a la sociedad demandada (fs. 22), siendo el dominio inscripto, el antes individualizado y que corresponde al plano 136.405/1995, es decir, al terreno en donde fue emplazado el edificio de propiedad horizontal. La demandada no se encontraba inhibida para disponer a la fecha del informe acompañado (23/01/17, fs. 23).

Asimismo, con informe expedido del Registro de Comercio, se probó que la firma Parking Corrientes S.R.L. fue inscripta el 12/05/80, con un plazo de duración de diez años y que no se hallaba registrada la disolución de la sociedad, y que los Sres. Jose Alberto Werbin y Víctor Hugo Jukic eran sus socios, entre otros, y que estos eran los que estaban a cargo de la sociedad junto con dos socios más (fs. 32). También se acreditó que no se registra concurso o quiebra de la demandada, conforme informe del RPU (fs. 34).

Por escritura N° 130 del 27/05/1985 se realizó Reglamento de Copropiedad y Administración del Edificio Parking Corrientes, sito en Corrientes N° 851/853/857/861/863 de Rosario. Se encuentra descripta la unidad 128, parcela 01-28, ubicada en planta primer piso, destinada a cochera, con acceso común vehicular por Avenida Corrientes 863 y común peatonal por Avenida Corrientes 861 y que le corresponde como propiedad exclusiva 12,50 m², propiedad común 17,85 m², total general 30,35 m², con el valor proporcional actual de 0,333% y futuro de 0,270% con relación al conjunto del inmueble (fs. 149 y 150) y que fue inscripto al T. 734, F. 183, N° 118.033, Dto. Rosario, Plano

118.151/1985, conforme surge de la escritura de modificación.

Posteriormente, por escritura N° 72 del 25/04/1995 se modificó el reglamento antes mencionado y se fijó el valor proporcional de la unidad en 0,270%. En ninguna de estas escrituras consta efectuada la adjudicación de la unidad objeto de este juicio. Por lo demás, en esta última, la escribana actuante dejó constancia de que *“se acredita que a nombre de los propietarios no se registran inhibiciones, no constando inscriptos los dominios a sus respectivos nombres, por encontrarse en trámite dicha inscripción...”* Lo que quedó confirmado con el informe I antes analizado (fs. 21).

La defensora de oficio planteó que el boleto no equivale a compraventa, argumento que resulta inoficioso por cuanto la suscripción del boleto de compraventa obliga a ambas partes a realizar todos los trámites necesarios para el otorgamiento de la escritura pública, que es el único modo de adquirir derechos reales sobre inmuebles (arts. 1.185 y 1.197 C.C. y 1017 C.C.C.). Durante el régimen del C.C. había diferentes posturas en torno al boleto. La más restrictiva lo consideraba una promesa o un pre-contrato, sin efecto propio, ni siquiera habilitaba a pedir la escrituración, como postuló la defensora. Una postura intermedia, lo consideraba un contrato que constriñe al otorgamiento de la escritura y la postura a la que suscribo, lo considera un contrato de compraventa y la escritura es sólo un requerimiento formal, que hace al modo de adquisición del dominio, con independencia de la compraventa. Así, la jurisprudencia ha reconocido al boleto como instrumento autónomo y eficaz para regular relaciones jurídicas personales con vistas a la trasmisión de un derecho real.

“El art. 1.185 es muy claro. Si el contrato que requiere de una formalidad determinada no cumple con ella – dejando de lado los supuestos de excepción – de todos modos es válido y genera obligaciones, pero no es el contrato definitivo, pues no quedó "concluido como tal". Al ser válido y productor de efectos, cualquiera de las partes puede exigir que se cumpla con la obligación de escriturar y, por ende,



Poder Judicial

lograrse el contrato definitivo y válido.”²

Planteó asimismo que no estaba acreditado el pago del precio. La cláusula 8° del boleto de compraventa establecía que el saldo adeudado sería abonado en 15 cuotas mensuales y consecutivas, y que la primera vencía el 10/08/1981. El actor acompañó copias de los recibos de pagos. Si bien se trata de copias simples, las puedo tener por documentos probatorios a tenor de lo dispuesto en el art. 319 del C.C.C., norma cuya aplicación resulta procedente en el caso por referir al valor probatorio de los instrumentos particulares y que establece que el juez apreciará el valor del documento privado, entre otras pautas, por la congruencia entre lo sucedido y lo narrado, la precisión y claridad técnica del texto, los usos y prácticas del tráfico, las relaciones precedentes (que incluyen las conductas de las partes dentro y fuera del proceso), la confiabilidad de los soportes utilizados y de los procedimientos técnicos que se apliquen.

Los recibos acompañados corresponden a las cuotas 1 a 11 (ver fs. 66 a 80), cuota 14 (fs. 82) y 15 (fs. 74). Si bien falta el recibo de la cuota 13, en el de la cuota 14 consta que se abonó la nota de débito N° 203, que corresponde al reajuste cuota 13 (fs. 81). En rigor, sólo falta el recibo de la cuota 12, pero la existencia de recibos por las cuotas posteriores hace presumir la cancelación de ésta, tal como lo establecía el art. 746 C.C. *“Cuando el pago deba ser hecho en prestaciones parciales, y en períodos determinados, el pago hecho por el último período hace presumir el pago de los anteriores, salvo la prueba en contrario”*.

A mayor abundamiento, el testigo Pedrol expresó que había pagado todo el precio (ver primer video, minuto 05:22 a 06:00) y que entregó toda la documentación que tenía al Sr. Cuoco.

Por último, la defensora opuso que el contrato no se podía ceder y no estaba acreditada la notificación de la cesión al vendedor. Efectivamente, la cláusula 23° establece que el contrato es intransferible y consigna que para el caso que la vendedora aceptara cesiones de derechos que pudiera realizar el comprador, éste quedará

² *KIPER*, Claudio M., *Juicio de escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa*, 3a ed, Bs. As., Hammurabi, 2009, p. 48.

solidariamente comprometido con su cesionario por todas las obligaciones nacidas del contrato.

La prohibición de transferir carece de operatividad por cuanto los derechos y acciones derivados de los boletos de compraventa son cesibles (conf. art. 1.444 C.C.), no resultando admisible la prohibición absoluta de su cesión, en tanto contraría el art. 1.364 C.C. En definitiva, la finalidad de las cláusulas prohibitivas de la cesión es que el comprador cedente no eluda el pago del precio y, por ello, la cláusula citada establece la solidaridad con el cesionario por cualquier obligación no cancelada.

Por lo demás, tampoco es obstáculo la falta de notificación de la cesión, ya que la demanda obra como tal y la defensora no esgrimió otros motivos más que los analizados para oponerse.

Así, se ha dicho que “la alegada ausencia de notificación de la cesión del boleto por parte del vendedor cedido sólo interesa a éste y, en cualquier caso, no menoscaba el derecho de la cesionaria. En el caso de que el comprador ceda o transfiera los derechos que acuerda el boleto a favor de un tercero cesionario, la propiedad del crédito entre el cedente y la cesionaria se transmite por el sólo acuerdo de partes (art. 1.457 Cod. Civil), bastando entre las partes cedente y cesionaria su solo consentimiento para producir de pleno derecho esa consecuencia, sin necesidad de notificación o aceptación del deudor cedido, a quien no le cabe oponerse a la cesión, sino que a lo sumo se hallará habilitado para oponer al cesionario las excepciones que podía hacer valer contra el cedente, y en tal sentido la aceptación de la cesión por parte del cedido es un medio destinado a reconocer al nuevo acreedor y liberar al cedente [...] El deudor cedido, si bien es tercero, es el más cercano dado que es deudor en el crédito cedido y tiene un interés directo ya que debe conocer a quién pagar, lo que justifica que sea notificado. Pero ahí se detiene su facultad; siendo tercero, no puede oponerse a la cesión...”³

Según los arts. 1.457, 1.458 y 1.434 C.C, el cedente, en este caso Pedrol, transmitió la propiedad del crédito o derecho

3 CCCR, Sala I, Acuerdo N° 227 del 24/07/2020, Expte. “Arredondo Osvaldo Fabián c/ Camargo Roberto s/ Escrituración”.



Poder Judicial

cedido con todos los accesorios, privilegios, y acciones. Por efecto de la cesión, el cesionario, hoy actor, quedó posicionado en exacto lugar que el cedente, por lo que se encuentra habilitado para petitionar la escrituración del lote. Así, “También se la llama cesión de la posición contractual como modo de transmitir la titularidad de los contratos y funciona de forma tal que los derechos y obligaciones pasan a otras manos de manera unitaria, fenómeno por el cual un tercero (cesionario) ajeno hasta entonces a la relación contractual ingresa al vínculo mediante el acuerdo con uno de los contratantes (cedente), y ocupa su lugar. El objeto de la cesión no sería otro que los derechos que figuraban incorporados en el patrimonio del comprador (cedente), derechos y obligaciones eminentemente personales pasan íntegramente al cesionario.”⁴

Las costas son a cargo de la demandada (art. 251 C.P.C.C.). En cuanto a las costas de la defensora de oficio, si bien son a cargo del demandado, en esta instancia deberán ser asumidas por la actora ya que en este particular caso, en que no existe demandado comparecido y resistente, existe la necesidad legal de la designación del Defensor de Oficio como condición de cumplimiento necesario para la debida integración de la litis. Ello sin perjuicio de su posterior repetición del deudor condenado en costas.

Por todo lo expuesto, arts. 1.344 y 1.197 concordantes y siguientes del C.C. y demás normas previamente citadas, **FALLO:** Hago lugar a la demanda y consecuentemente condeno a **PARKING CORRIENTES S.R.L.** a otorgar escritura traslativa de dominio en favor de **LUIS FRANCISCO CUOCO, DNI 23.640.579**, respecto de la unidad 128, parcela 01-28 del edificio de de calle Corrientes 861 de Rosario, en el plazo de 30 días de que quede firme la presente, bajo apercibimiento de otorgar la suscripta la escritura a nombre de la demandada, cumplidos que fueren los pasos registrales previos necesarios y siempre que fuere jurídicamente posible. Costas conforme lo establecido en los considerandos.

⁴ CCC Rosario, Sala I, resolución N° 9 del 08/02/11 “De Luca Ricardo Albino c/ Lagarini Idelfonso C. Y Tanoni Eli s/ Escrituración

Insértese y hágase saber.

.....
DRA. MARIANELA GODOY
Secretaria

.....
DRA. MONICA KLEBCAR
Jueza