

## COMPRAVENTA. VENTA EN COMISIÓN. OBLIGACIÓN DE ESCRITURAR\*

### HECHOS:

1) *La actora interpuso demanda de escrituración contra quien le vendió, en comisión, un inmueble. Ésta fue favorablemente acogida en primera instancia y confirmada luego por la Cámara.*

### DOCTRINA:

1) *Corresponde condenar a escriturar a quien vende en comisión un inmueble si no desconocía la titularidad del dominio y no indicó quién era el comitente, debiendo previamente lograr las transferencias que lo pongan en la titularidad registral del mismo, sin que corresponda por ello el apercibimiento de otorgarse la escritura por el juez a nombre y costa del obligado sino el de decretar la*

*resolución con daños y perjuicios.*

- 2) *La venta en comisión de un inmueble sin haber indicado al comitente compromete al firmante del llamado boleto de compraventa.*
- 3) *De producirse la resolución por incumplimiento deben resarcirse los daños compensatorios en sustitución de la prestación que deja de cumplirse, lo que no impide condenar al pago de los daños moratorios por el retardo en la entrega de la posesión y en la escrituración, los que se establecerán en la etapa de ejecución de la sentencia.*

Cámara Nacional Civil, Sala G, octubre 18 de 2000. Autos: “Cabeciña, Hilda c. Almagro Construcciones S. A.”

\* Publicado en *La Ley* del 21/6/2001, fallo 102.184.

2ª Instancia. —Buenos Aires, octubre 18 de 2000.

¿Es justa la sentencia apelada?

El doctor *Greco* dijo:

I. La sentencia de primera instancia, al admitir la pretensión de Hilda L. Cabeciña, condena a Almagro Construcciones S. A. a escriturar el departamento de Tomás Liberti 475, undécimo piso, letra N, en sesenta días, ante el escribano que designe la vendedora, bajo apercibimiento de otorgársela por el juez; dispone que la posesión deberá cumplirse mediante el mandamiento ordenado durante el trámite, y difiere para la etapa de ejecución de sentencia el pedido de daños y perjuicios.

Ha sido apelada por las dos partes. En tanto la actora se agravia porque no se pronuncia sobre la procedencia de los daños (fs. 546/548, contestado a fs. 555/557); la demandada cuestiona la condena y solicita la revocación (fs. 549/554, con respuesta a fs. 558/560).

II. Es prioritario el tratamiento del recurso de la demandada, porque de prosperar su agravio se tornaría abstracto el de la actora.

Almagro Construcciones S. A., vendedora en comisión según boleto reconocido, plantea en esta instancia la imposibilidad de escriturar porque el dominio se encontraría en cabeza del Estado nacional. Se trata de una cuestión no articulada en el responde, que con el acto de postulación marca el límite del objeto litigioso, y sobre la cual nada se dice en el alegato (fs. 523/527); por consiguiente, al no haber sido sometida a decisión en la instancia de origen, queda al margen de los poderes revisorios del tribunal (arts. 271 y 277, Cód. Procesal).

Sin perjuicio de ese aspecto ritual, al celebrar el acto vinculante la demandada no desconocía lo relativo a la titularidad del dominio, pese a lo cual contrajo la obligación frente a la actora; al no haber indicado comitente, esa venta en comisión compromete a la firmante del así denominado boleto de compraventa. Extremo que ha corroborado —si cabe— la emplazada, al allanarse a la entrega de posesión y acompañar las llaves del departamento que, por otra parte, consta se encuentra terminado aunque falten detalles como los que puntualiza el sentenciante en seguimiento del peritaje respectivo.

En tales condiciones, es acertada la condena a escriturar, forma sin la cual la adquirente no llegaría a convertirse en dueña (arts. 1184, 1185, Cód. Civil y demás disposiciones citadas por el *a quo*). Lo que no corresponde es el apercibimiento de otorgarse la escritura por el juez, a nombre y costa de la parte obligada, ya que previamente ésta deberá lograr las transferencias previas que lo pongan en su titularidad registral, para lo cual se le han concedido los sesenta días mencionados en el fallo. El apercibimiento que corresponde es el de decretarse la resolución por culpa de la demandada incumplidora, con daños a su cargo (arts. 1187, Cód. Civil y 513, Cód. Procesal) si la actora no optare por realizar esos trámites previos a costa de Almagro Construcciones S. A.

III. El resto de las alegaciones de esta parte carece de atendibilidad frente a los términos del contrato fuente, y resultan ineptas para modificar lo resuelto. Si la posesión debía entregarse a los ocho meses, y la escrituración ciento

ochenta días después, se trata en ambos casos de plazos suspensivos expuestos determinados, que en el caso son también ciertos –como lo requiere parte de la doctrina, que no comparto– los que generan mora automática (art. 512, Cód. Civil, reformado por la ley 17711), por lo que es inútil hacer disquisiciones acerca de una hipotética falta de interpelación. De todos modos, el traslado de la demanda es requerimiento apto que, en último grado, purgó cualquier deficiencia que pudiera haberse localizado en la etapa extrajudicial previa.

Y en lo que hace al número de cuotas abonado por la actora, sólo cabe recordar que el sinalagma funcional la autorizaba a suspender el cumplimiento de sus obligaciones en los tiempos convenidos ante el incumplimiento de su contraria (doctrina de los arts. 1201 y 1204, Cód. Civil, el último según redacción actual dada por la ley 17711).

Con el alcance expresado, la condena a escriturar debe confirmarse.

IV. La cuestión de los daños y perjuicios requiere algunas precisiones. De producirse la resolución por incumplimiento, la demandada deberá resarcir los daños compensatorios, es decir, los que entran en sustitución de la prestación que deja de ejecutarse; en cambio, no procederán estos daños sustitutivos si se llegase a la ejecución forzada en especie, sin perjuicio, claro está, de los daños moratorios, o sea, los que irrogase temporalmente a la adquirente la frustración de su derecho a convertirse en dueña.

De todos modos, sea cual fuere la suerte final del contrato, ya se han irrogado daños moratorios por el retardo imputable en el cumplimiento de las obligaciones en que incurrió la demandada, por ahora en lo referido a su tardío depósito de las llaves que damnificó a la actora, los que se computarán a partir de la mora respecto de la entrega de posesión hasta el depósito de las llaves, y respecto de la escrituración según lo que acontezca con ésta. En la etapa de ejecución, por el procedimiento que decida el juez, se determinará tanto la procedencia de cada partida como el monto de la indemnización (art. 513 *in fine*, Cód. Procesal). Por tanto, es audible en parte el agravio del actor en cuanto a que la sentencia debe incluir la condena, aunque no la individualización de cada perjuicio resarcible ni su cuantía.

V. En suma, voto en general por la afirmativa, con las modificaciones propuestas. De compartirse mi voto, las costas de esta instancia se impondrán a la demandada por el principio objetivo de la derrota (art. 68 del rito). Vueltos los autos, deberá proveerse lo necesario para el ingreso de la tasa judicial, por el beneficio concedido en incidente separado, a cuyo fin se recuerda la responsabilidad que prevé la ley 23898 (arts. 10, 13 inc. a, 14 y concs.).

El doctor *Montes de Oca* votó en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el doctor *Greco*.

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia de fs. 532/535 en cuanto condena a la demandada a escriturar; se la modifica en el apercibimiento que será el de decretarse la resolución del contrato por incumplimiento de la demandada si la actora no opta por ejecutar en especie la faltante obligación de hacer; se incluye en la con-

dena el resarcimiento de los daños moratorios y en el apercibimiento, el de los daños compensatorios, cuya procedencia y monto de cada partida deberá sustanciarse en la etapa de ejecución por el procedimiento que decida el juez. Costas de esta instancia a la demandada. Vueltos los autos, se proveerá lo que corresponda para el ingreso del tributo. El doctor *Belluci* no interviene por hallarse en uso de licencia (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional). — *Roberto E. Greco. — Leopoldo Montes de Oca.*