

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

V BOLETO DE COMPRAVENTA. - Cesión de derechos. Notificación al vendedor. Su aceptación. Obligación de cumplimiento.

DOCTRINA: La cesión de un boleto de compraventa puede hacerse por simple endoso de los derechos y con la obligación de su cumplimiento por ambas partes.

No es requisito indispensable la notificación de la cesión a los vendedores, ni la aceptación de la misma, para pretender eludir la obligación de su cumplimiento .si el pago del precio es al contado.

Cámara Nacional en lo Civil. Sala B.

AUTOS: MIDON, ROBERTO C/NEGRETE, PAULA N. (sucesión).

2ª Instancia. - Buenos Aires, abril 7 de 1967.

¿La sentencia apelada es arreglada a derecho?

El Dr. Martínez dijo:

Entre Jorge López, "en comisión para Agustín Tiscornia" y las causantes de la sucesión demandada se suscribió el boleto de compraventa fotocopiado a f. 4. Tiempo después el comitente por nota marginal puesta en el respectivo instrumento cedió en favor de Roberto Midón los derechos y acciones emergentes de ese boleto.

Como venciera con exceso el plazo para escriturar, el cesionario promovió demanda requiriendo el cumplimiento del contrato. Sin desconocer la autenticidad del boleto, las accionadas resisten esa pretensión negando, en cambio, la de la cesión invocada y, en su caso, su efectividad y validez desde que ellas no dieron su conformidad. A f. 17 corre un escrito que aparece suscrito por Agustín E. Tiscornia, que declara haber transferido los derechos y acciones que ejerce Midón y que la firma puesta al pie de la nota correspondiente le pertenece.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Las sucesiones demandadas, negligentes en la producción de su prueba y que dejaron de usar del derecho de alegar, apelan la sentencia de fs. 61/62 vta., que desestimando su defensa las condenó a escriturar.

Sostienen que el escrito de f. 17 es insuficiente para acreditar la autenticidad de la firma del cedente, desde que no importa reconocimiento judicial por faltar las formas procesales que deben rodear a ese acto, y ya que ni siquiera aparece demostrado la identidad de los firmantes de uno y otro documento, cuyos datos dice el apelante no coinciden plenamente. Por de pronto, destaco que en ninguna parte de la instrumentación del negocio aparece que se señalara como de "comerciante" la profesión del comprador cedente, como con error evidente se dice a f. 76 vta. Con el resultado de la medida para mejor proveer dispuesta a f. 84 se ha despejado toda duda acerca de la cuestionada identidad y la que pudiera existir entre quien figura como comprador y como cedente, queda aventada con la tenencia del respectivo instrumento por parte de éste, que lo entregó al cesionario, lo que a su vez exhibe la aceptación de la compra en comisión.

La falta de conformidad de las vendedoras - en su calidad de deudoras cedidas - no obsta a la efectividad y validez de la cesión.

Está fuera de discusión que los boletos de compraventa pueden ser cedidos (Cám. Civil, sala B, La Ley, t. 101, pág. 581, aun por simple endoso y en determinadas situaciones contractuales - caso del pago al contado - aunque haya prohibición expresa al respecto, desde que el vendedor no tiene interés jurídico para reclamar la nulidad de la cesión, puesto que le resulta indiferente transmitir la propiedad a una u otra persona y, de todas maneras, la falta de conformidad no tiene más efecto que no desobligar al deudor primitivo el cedente respecto de su obligación de pagar el precio.

Por estas consideraciones, doy mi voto por la afirmativa, vale decir, por la confirmatoria en todo lo que fue materia del recurso y para que las costas de la alzada se impongan a la apelante vencida.

Los Dres. Navarro y Fliess, por razones análogas a las expuestas por el Dr. Martínez, votaron en el mismo sentido.

Por lo que resulta del acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada en todo lo que fue materia de recurso, con costas de alzada a la apelante vencida. - José V. Martínez. - Alfredo Navarro. - Jorge F. Fliess (Sec. Pedro M. Otaño)

Ver comentario siguiente:

Uniforme y categóricamente la tendencia jurisprudencial se halla reflejada en el fallo de la sala B de la Cámara Civil de la Capital que declaró, sin reservas, la cesibilidad de un boleto de compraventa inmobiliaria.

En los considerandos de la sentencia se esbozan escuetamente situaciones en las que tampoco sería posible negar o limitar la cesión: tal es lo que ocurre en el caso en examen con la excepción opuesta por las vendedoras que pretendieron condicionar la transferencia a la aceptación que deberían haber hecho de ella en su condición de "deudoras cedidas" y, consecuentemente, negando toda eficacia jurídica a la cesión, argumento que fue rechazado por el tribunal. Queda claro, agregamos, que la situación del deudor cedido es enteramente "pasiva" respecto del traspaso de los derechos y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

obligaciones que hace cedente a cesionario y, por lo tanto, la aceptación de las vendedoras lo único que haría sería liberar al cedente, ocupando el cesionario automáticamente su lugar y en las mismas condiciones, con lo cual quedaría configurada una delegación perfecta. No dando el deudor cedido su conformidad a la transferencia, nada obsta a la validez ni plenitud jurídica de la cesión, puesto que aquélla no exonera de sus obligaciones al cedente, quien queda obligado juntamente con el cesionario, lo que, al decir de Leonardo Colombo, aseguraría su crédito, pues no tendría un deudor sino dos. Tampoco hay diferencia de tratamiento en los casos que el precio sea diferido o pagadero al contado, porque el deudor cedido carece de interés jurídico - condición de todas las acciones en derecho - en la oposición.

Las excepciones al principio de la cesibilidad son las referidas a las promesas de compraventa inmobiliaria hechas intuitu - personae, casos en que el comprador ha sido determinado en razón de su calidad especial y en virtud de que en esa relación contractual se tuvo muy especialmente en cuenta tal consideración, y, por lo tanto, es dable entender que su persona es la que ha movido a la otra parte a contratar.

De igual manera, la prohibición regiría cuando leyes establecieran ventajas a favor de ciertas personas, como es el caso de las ventas a locatarios durante la vigencia del especial régimen de la propiedad horizontal, quedando sujetas tales convenciones al mismo principio de incesibilidad indicado para el caso anterior.

De todo lo considerado concluimos entendiéndolo como ajustada a derecho la confirmación por la Cámara de la sentencia recurrida. - O. J. M.