CNCiv., Sala L, 28/06/2010. - Osores, Julia Matilde c. Cavi S.A. s/nulidad de acto jurídico

**Compraventa Inmobiliaria:**  
Boleto: cesión; crédito litigioso; requisitos para su configuración; oponibilidad de la cesión.  
**Jueces:**  
Facultades: fallo ultra pe­tita; no configuración.

En Buenos Aires, a los 28 días del mes de junio del año dos mil diez, encontrándose reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala “L” de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil a fin de pronunciarse en el expediente caratulado “Osores, Julia Matilde c/ Cavi S.A. s/ nulidad de acto jurídico” de acuerdo al orden del sorteo el

Dr. *Liberman* dijo:

I. Julia Matilde Osores demandó a la empresa constructora CAVI S.A. la nulidad de la hipoteca de US$ 31.898 instrumentada con fecha 30 de diciembre de 1997 mediante escritura pública nº 238.

Relata que con fecha 24 de diciembre de 1997 celebró con Carlos I. Osores un contrato de cesión onerosa del boleto de compra-venta y de sus derechos y acciones. Dicho boleto había sido suscripto con fecha 23 de julio de 1993 entre Carlos Ignacio Osores (comprador) y la empresa CAVI S.A. (vendedor), siendo su objeto la compra-venta del inmueble ubicado en el 4º piso “C” y la 1/23ava parte indivisa de la unidad complementaria destinada a cochera de la P.B. ubicados en la Av. Arquitecto Bunge Nº ... de la localidad de Pinamar.

De conformidad a lo estipulado en la cláusula 4ta. del boleto, el 2 de mayo de 1995, el Sr. Carlos I. Osores otorgó poder especial a favor de Bárbara Andrea Otero y Adriana Beatriz Blanco, personas éstas designadas por el vendedor, a efectos de otorgar escritura de compra-venta e hipoteca a favor del vendedor o de quien éste designare.

Posteriormente, Osores, al no tener noticias sobre la escrituración del bien en cuestión, con fecha 28 de mayo de 1998 revocó el poder especial a través del envío de una carta documento, la cual tuvo respuesta el día 5 de junio de 1998, fecha en que se produjo el fallecimiento de Osores sin haberse anoticiado que el mandato se había cumplido.

Ocurrió que el 30 de diciembre de 1997, Cavi S.A. –vendedora– y Adriana Beatriz Blanco –apoderada del comprador– escrituraron a nombre de Carlos I. Osores la propiedad en cuestión y constituyeron hipoteca por la suma de US$ 31.898, conforme escritura nº 238.

En la sentencia de fs. 526/533 el juez de grado hizo lugar a la nulidad parcial de la hipoteca y decidió mantenerla en los límites de la deuda correspondiente al saldo de precio. Sobre esta decisión se agravió la parte demandada a fs. 706/712, cuyo traslado fue evacuado por la coactora María Julia Villarreal a fs. 717/720.

II. La empresa demandada, en el marco de la excepción de falta de legitimación activa para obrar, la cual fuera rechazada por el primer sentenciante, se agravia sosteniendo que la cesión incumple las formalidades legales, pues tratándose de cesión de derechos litigiosos, debió hacerse por escritura pública.

Diré en principio que yerra la recurrente al calificar de litigiosos los derechos objeto de cesión. Si bien es cierto que a fs. 177 de la causa penal Nº 115.302/98 la coactora María Julia Villarreal prestó declaración testimonial dando cuenta de las circunstancias de hecho que de allí se desprenden, no menos cierto es que al momento de la cesión celebrada entre Carlos Ignacio Osores y la actora primigenia Julia Matilde Osores, no se advierte la existencia de derechos litigiosos, ello independientemente de la deuda.

Se ha dicho que, “un crédito es litigioso cuando se encuentra ya sometido a un litigio, es decir, cuando su existencia o su extensión ha sido judicialmente contestada, cuando su reconocimiento ya se halla controvertido y depende de la sentencia que pondrá fin al pleito. Pero no es litigioso el que está en los preliminares del juicio” (conf. Garbini, Beatriz, en Belluscio-Zannoni, “Código Civil Co­­mentado, anotado y concordado”, Ed. Astrea, 1era. reimpresión, Tomo 7, pág. 57, citando a Rezzonico y Spota).

En tal entendimiento, he de concluir –al igual que el primer sentenciante– que la cesión que luce a fs. 19 de estas actuaciones debe reputarse válida, pues cumple con la requisitoria formal contenida en el art. 1454 del Código Civil en tanto fue realizada por escrito. Es así que la actora estaba legitimada para demandar como lo hizo con independencia del resultado de su reclamo.

En ese andarivel, el agravio referido a la inoponibilidad de la cesión, tampoco logra conmover lo decidido respecto a su validez, toda vez que con este argumento la empresa demandada también pretende lograr el andamiento de la defensa de falta de legitimación activa para obrar. Ello es así, toda vez que en principio el boleto de compraventa era perfectamente cesible salvo que hubiese sido efectuado en orden a la condición personal del comprador, circunstancia que no se ve configurada en el caso de autos.

Por lo demás, no hemos de olvidar que si bien es cierto que la cesión de deuda contenida en el boleto con la consecuente sustitución del deudor no puede imponerse al vendedor sin su conformidad, el caso debe juzgarse en concreto.

Bajo esa perspectiva y analizadas las particularidades de esta relación, no se advierte agravio. CAVI S.A. seguiría siendo sujeto pasivo del crédito instrumentado independientemente de su aceptación o notificación. Nótese que aun con el fallecimiento de Carlos I. Osores –deudor originario–, la deuda se encuentra garantizada con el mismo inmueble hipotecado y en su caso, podría ser exigible a la sucesión del mencionado causante. Razón por la cual se infiere que la cesión resulta oponible a Cavi S.A., pudiendo la cesionaria haber accionado como lo hizo.

III. La demandada, a través de su tercer agravio, pretende traer nuevamente a discusión la falta de integración de litis respecto del escribano Donadio y la mandataria Adriana Beatriz Blanco. Este punto no resiste mayor análisis, y en realidad roza la deserción. Esta Sala ya emitió su fundada opinión sobre el particular mediante resolución de fs. 489/vta. Nada más corresponde decir al respecto.

IV. Por último, sostiene la quejosa que el *a quo* se ha excedido en el ámbito de su competencia al determinar el saldo de precio, ya que nunca estuvo en discusión su determinación. Asimismo se agravia al sostener que hubo pesificación de oficio.

He de adelantar que resulta un tanto endeble el argumento vertido sobre el particular. Nótese que si la actora demandó la declaración de nulidad de la hipoteca constituida sosteniendo que carecía de causa, y del simple confronte de las pruebas producidas y agregadas en autos se desprende que la suma de US$ 31.898 no se correspondía con el saldo de precio de la compra-venta en tanto estaba integrada por conceptos distintos, va de suyo que su determinación era consecuencia necesaria. El primer sentenciante no falló “*extra petita*”, todo lo contrario.

Por lo demás, yerra también al sostener que existió pesificación de la deuda. Parece olvidar la teoría de los actos propios y autonomía de la voluntad que rigen todo negocio jurídico. Nótese que del propio documento anejado a fs. 69 de la causa penal Nº 115.302/98 se desprende que “la parte vendedora por su propia voluntad, acuerda un nuevo plazo de pago al ‘deudor’, de acuerdo a las condiciones que se establecen a continuación: por los montos e importes detallados precedentemente el deudor entrega en este acto los respectivos pagarés”. Lo cierto es que la consolidación del monto adeudado fue establecido en pesos y no en dólares, por lo que el cuestionamiento tardío sobre pautas fijadas y aceptadas oportunamente por ella misma, mal podría causarle agravio.

V. Por lo expuesto, voto por confirmar la sentencia recurrida en todo cuanto decide y ha sido materia de agravios. Las costas de alzada serían soportadas por la demandada.

Por razones análogas los Dres. *José Luis Galmarini* y *Marcela Pérez Pardo* votan con igual sentido.

Y *Vistos*: lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcripto el tribunal decide: confirmar la sentencia recurrida en todo cuanto decide y ha sido materia de agravios. Las costas de alzada serían soportadas por la demandada.

Regístrese, notifíquese y devuélvase. – *Víctor F. Liberman. – José L. Galmarini. – Marcela Pérez Pardo* (Sec.: Julio Speroni).