

Causa nº: 2-59729-2014

"Solanilla Gustavo Daniel y otro c/ Molinari Francisco y otros s/ Escrituración"

Juzgado en lo Civil y Comercial N°2- Tandil-

Sentencia Registro nº: ...115..... Folio:

En la ciudad de Azul, a los un días del mes de Septiembre del año Dos Mil Quince, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores, Jorge Mario Galdós, Víctor Mario Peralta Reyes y María Inés Longobardi, para dictar sentencia en los autos caratulados "**Solanilla Gustavo Daniel y otro c/ Molinari Francisco y otros s/ Escrituración**" (Causa N° **59.729**), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: **Dr. Peralta Reyes, Dr. Galdós y Dra. Longobardi.**

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-C U E S T I O N E S-

1era. ¿Es justa la sentencia apelada?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-V O T A C I O N-

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez **Dr. Peralta**

Reyes, dijo:

I. La demanda que dio inicio al presente juicio fue promovida por **Gustavo Daniel Solanilla y Eduardo Federico Molina**, quienes pretenden la escrituración a su favor del inmueble ubicado en calle 4 de abril y Mitre de Tandil, Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, sección B, quinta 40, manzana 40-a, parcela 17-e, unidad funcional 00-01. Adujeron los actores en su escrito inicial que, con fecha **28 de marzo de 1989**, suscribieron un contrato de **cesión de boleto de compraventa** con **Manuel Carlos Paz y Claudia Cecilia Ripani**, por el cual éstos les cedieron todos los derechos y acciones que les correspondían sobre el referido inmueble, según **boleto de compraventa** que el día **29 de abril de 1988** habían celebrado con **Francisco Antonio Molinari** (fs.9/9vta.). Sostuvieron los actores que pagaron la totalidad del precio de la operación por ellos celebrada, pero que no pudo concretarse el otorgamiento de la escritura ante la Escribana Susana B. G. Morelli de Silva, porque ninguno de los obligados se presentó a tal fin ante la notaria. Agregaron como dato relevante que en su carácter de cesionarios iniciaron demanda de desalojo contra quien en ese momento ocupaba ilegítimamente el inmueble, lo que dio lugar a los autos caratulados "*Solanilla Gustavo y otro c/Heredia Santiago y otro s/ desalojo*", expediente n° 19.340 (fs.10/10vta.). La demanda de autos se dirigió contra el titular registral del inmueble **Francisco Antonio Molinari** (fs.10vta.), y se solicitó la citación de **Manuel Carlos Paz y Claudia Cecilia Ripani** en calidad de terceros de intervención obligada (fs.12/12vta.).

II. A los fines de destacar algunas situaciones relevantes del presente juicio, se hace menester formular las siguientes consideraciones preliminares: **1)** Con la demanda se allegó el **instrumento original de la cesión de boleto de compraventa** celebrada entre Manuel Carlos Paz y

Claudia Cecilia Ripani, en calidad de cedentes, y Gustavo Daniel Solanilla y Eduardo Federico Molina, en el carácter de cesionarios (ver fs.7/7vta. y fs.228/228vta.); **2)** Con la demanda se ofrecieron las íntegras constancias de los autos “*Solanilla Gustavo y otro c/Heredia Santiago y otro s/desalojo*”, expediente n° 19.340 (fs.11/11vta.), obrando en estos actuados una **fotocopia del boleto de compraventa** que, con fecha 29 de abril de 1988, habrían celebrado Francisco Antonio Molinari, en el carácter de vendedor, y Manuel Carlos Paz y Claudia Cecilia Ripani, como compradores (ver fs.8/9vta. del expediente n° 19.340); **3)** En el curso del presente proceso se declaró la **rebeldía de Manuel Paz y Claudia Ripani** (fs.88); **4)** Al producirse el **deceso del coactor Eduardo Federico Molina**, comparecieron a los autos sus herederas María Cristina Otermin de Molina, María Valeria Molina, Paula Gabriela Molina y María Andrea Molina (fs.129/131vta.); **5)** Habiendo dado resultado negativo la citación por edictos que se le cursó al demandado **Francisco Antonio Molinari**, se designó Defensor de Ausentes para que lo represente en las presentes actuaciones (fs.140), **aunque la Defensora Oficial contestó la demanda fuera de término, por lo que se la tuvo por no presentada** (fs.135/144).

III. Luego de transcurrido el período probatorio se dictó la sentencia de primera instancia, donde se rechazó la demanda por escrituración promovida por Gustavo Daniel Solanilla y Eduardo Federico Molina contra Francisco Antonio Molinari y los terceros citados Manuel Carlos Paz y Claudia Cecilia Ripani, respecto del inmueble ubicado en calles 4 de abril y Mitre de Tandil, con imposición de costas a la parte actora vencida (fs.236).

Para arribar a esta decisión tuvo en cuenta el juzgador que en autos ha quedado reconocida la cesión de boleto de compraventa formalizada entre los actores (cesionarios) y los terceros Manuel Carlos Paz y Claudia Cecilia Ripani (cedentes), deduciendo de ello que los cesionarios han sucedido en la posición contractual a los cedentes (fs.232/232vta.). Seguidamente examinó el sentenciante la situación procesal del demandado Francisco Antonio Molinari, quien fue representado por el Defensor Oficial, aunque éste no contestó la demanda en plazo. Así se preguntó el *a quo* si podía hacerse efectivo el apercibimiento contenido en los arts.60 y 354 del Código Procesal, en lo que respecta a la autenticidad del boleto de compraventa que habrían celebrado Francisco Antonio Molinari -como vendedor- y Manuel Carlos Paz y Claudia Cecilia Ripani –como compradores- (fs.232vta./233).Y con respecto a dicho interrogante dio el juzgador una respuesta negativa, en virtud de que **en el citado expediente n° 19340 sólo obra una mera fotocopia de dicho boleto de compraventa, no pudiendo considerarse a la misma como una fotocopia certificada, ya que si bien tiene un sello inserto, no cuenta con la firma del funcionario certificante** (fs.233/233vta.).

No obstante lo antedicho, analizó el juzgador la prueba producida en el proceso a fin de examinar si mediaban otros elementos que permitieran corroborar el negocio reflejado en la mencionada fotocopia del boleto de compraventa, adentrándose en la ponderación de los diferentes indicios que se desprenden de las constancias de la causa (fs.233vta./234). Y en esta faena sólo pudo computar como indicios válidos a los siguientes: **1) A la referida fotocopia del boleto de compraventa del cual surgiría la obligación de**

escriturar de Francisco Antonio Molinari; **2)** A la incontestación de la demanda por parte de éste último (mejor dicho, del Defensor Oficial que en el caso lo representó); **3)** Al reconocimiento que de sus firmas contenidas en dicha fotocopia hicieron Manuel Carlos Paz y Claudia Cecilia Ripani; si bien este reconocimiento fue tomado con prudencia por el juzgador, en atención a la necesidad de los terceros de manifestarse en tal sentido, pues de lo contrario se vería seriamente afectado el negocio de cesión realizado posteriormente por ellos (ver desarrollos de fs.235/236). Dicho esto, **consideró el a quo que no tenía una suma de indicios suficientes que le permitieran presumir la existencia del contrato alegado, por lo que no pudo tener por acreditada la obligación escrituraria que habría asumido Molinari y, en consecuencia, dispuso el rechazo de la demanda** (fs.236, párrafos segundo y tercero).

Desde otro ángulo sopesó el sentenciante los elementos que a su juicio le restan verosimilitud a la existencia del boleto de compraventa, señalando que los actores no han realizado gestión alguna tendiente a incorporar a la causa el documento original (fs.235, segundo párrafo). Y puntualizó, además, que los actores desistieron del testimonio de la Escribana Susana B.G. Morelli de Silva, quien habría intervenido en algún intento escriturario llevado a cabo por las partes (fs.235, tercer párrafo). Por último, analizó especialmente la pericia caligráfica que se realizó en autos en base a la fotocopia del boleto de compraventa, destacando que el experto no pudo determinar si la firma inserta en el documento corresponde a quien sería sujeto pasivo de la obligación de escriturar (fs.235vta.).

IV. La aludida sentencia fue pasible de los recursos de apelación deducidos por María Andrea Molina y María Valeria Molina (fs.244), y

por Paula Gabriela Molina, María Cristina Otermin y Gustavo Daniel Solanilla (fs.245), quienes expresaron sus agravios -en forma conjunta- mediante el escrito que luce glosado a fs.268/273. Los recursos de apelación deducidos por la parte actora y que estaban vinculados a medidas cautelares, se concedieron en relación y se declararon desiertos en la anterior instancia por no haber sido fundados (fs.256, 258 y 259).

Sostienen los apelantes que en autos hay prueba suficiente del boleto de compraventa suscripto por Francisco Antonio Molinari, y así destacan que esta persona no fue declarada rebelde, sino que fue representado por el Defensor Oficial y se le tuvo por no contestada la demanda; de manera tal que no se le aplica el art.60 del Código Procesal, sino el art.354 del mismo cuerpo normativo (fs.269vta.). Aducen los recurrentes que en función de lo dispuesto en esta última norma, corresponde tener por reconocido el boleto de compraventa primigenio que obra a fs.8/9 del juicio de desalojo que tramitó en expediente n° 19.340 (fs.270). Seguidamente los apelantes intentan refutar los dichos del juzgador de primer grado, poniendo de relieve que la prueba documental ofrecida por su parte no consiste en una mera copia simple del boleto de compraventa, pues se ofreció la totalidad del expediente n° 19.340; y en base a esto destacan que en la sentencia firme dictada en este proceso de desalojo se tuvo por auténtica la documentación acompañada y por ciertos los hechos invocados en el escrito introductorio. O sea que en el decir de los recurrentes no se está ante una mera copia simple, sino que se trata de una copia de instrumento privado reconocido como auténtico por una sentencia firme (fs.270/270vta.). Luego señalan otros indicios que a su juicio permitirían tener por acreditada la existencia del contrato

primigenio, afirmando que ha mediado una absurda y arbitraria desvalorización del reconocimiento de firma efectuado por los compradores (fs.270vta./271). Dicen que han cumplido con su carga de indicar el lugar donde se encuentra la documental allegada, y explican el motivo por el cual desistieron de la prueba testimonial (fs.271/271vta.). Ponen de relieve los indicios que establece la prueba pericial caligráfica (fs.271vta./272), y finalmente destacan la tradición que se ha operado en la especie, reveladora de una posesión propia del derecho real de dominio (fs.272/272vta.).

Cumplimentados los pasos procesales de rigor se llamaron autos para sentencia (fs.283) y se practicó el sorteo de rigor (fs.284), habiendo quedado estos obrados en condiciones de ser abordados a los fines del dictado de la presente sentencia.

V. En mi opinión el recurso de apelación es procedente, por lo que propiciaré la revocación de la sentencia apelada y el consecuente acogimiento de la demanda de escrituración promovida por los actores. Pasaré a explicarme en los capítulos siguientes.

1. En el presente proceso ha quedado reconocida la **cesión de boleto de compraventa** formalizada entre los terceros Manuel Carlos Paz y Claudia Cecilia Ripani en calidad de **cedentes**, y los accionantes en el carácter de **cesionarios**. Pero por el contrario, en la sentencia apelada **se tuvo por no acreditada la existencia del boleto de compraventa primigenio**, por el cual el aquí demandado Francisco Antonio Molinari le habría vendido el inmueble a los cedentes Manuel Carlos Paz y Claudia Cecilia Ripani. Y en base a esta conclusión medular se dispuso el rechazo de la demanda de escrituración que los cesionarios Gustavo Daniel Solanilla y

Eduardo Federico Molina entablaron contra Francisco Antonio Molinari. Es sobre esta cuestión que versa la apelación traída a esta alzada, **ya que los actores apelantes consideran que en autos ha quedado suficientemente demostrada la autenticidad del boleto de compraventa primigenio**, y que, en consecuencia, corresponde hacer lugar a la demanda de escrituración que ellos entablaron contra el titular registral del inmueble y aquí demandado Francisco Antonio Molinari (véase la reseña del escrito liminar que he realizado en el apartado I del presente voto).

Pues bien, incursionando en la temática esbozada en el párrafo anterior, es necesario examinar las consecuencias que se derivan de la situación procesal del demandado y titular del inmueble Francisco Antonio Molinari. Y así debe señalarse que en el decir de los apelantes no debe considerarse lo relativo a los efectos derivados de la **rebeldía**, por no ser éste el supuesto de autos (art.60 del Cód. Proc.). Según la postura de los recurrentes **debe aplicarse la disposición contenida en el art.354 inciso 1 del mismo código, teniéndose por reconocido el boleto de compraventa primigenio que luce agregado a fs.8/9vta. del juicio de desalojo que tramitó en el mencionado expediente n° 19.340**. Es sobre estos pilares que se asienta una parte sustancial de la expresión de agravios.

Y aquí es dable recordar que al no haber sido localizado el demandado Francisco Antonio Molinari, fue citado por edictos para que compareciera al presente juicio (fs.97), lo que también arrojó resultado negativo (fs.135/139); de manera tal que se le designó Defensor de Ausentes para que lo representara en autos (fs.140). Claro está que la Defensora Oficial **contestó la demanda fuera de término**, por lo que se tuvo por no presentada dicha

contestación (fs.141/144). Tal situación procesal **autoriza la aplicación de la solución prevista en el art.354 inciso 1 del Código Procesal, debiendo tenerse por reconocido el boleto de compraventa en el que Francisco Antonio Molinari ocupó el rol de vendedor del inmueble.** Pero a esta consecuencia procesal se le opuso un obstáculo en la sentencia apelada, al señalarse que en autos no se allegó el **instrumento original** de dicho boleto de compraventa, sino que sólo se cuenta con la **fotocopia** obrante a fs.8/9 del juicio de desalojo que tramitó en el expediente n° 19.340 (ver las motivaciones obrantes a fs.233/233vta.).

2. Es en este punto donde debe desestimarse un argumento inserto en la expresión de agravios, cuando se dice que en rigor no se está ante una **mera copia simple del boleto de compraventa**, pues lo que se ofreció como prueba fue el **expediente íntegro del juicio de desalojo**, en el cual hay **sentencia firme que tiene por reconocida dicha documental.** Este argumento carece de asidero y no puede receptarse en modo alguno, puesto que **la cosa juzgada derivada de la sentencia recaída en dicho juicio de desalojo no puede ser extendida al presente juicio de escrituración, ya que distintas son la materia y las partes intervinientes en cada uno de dichos procesos;** debiendo ponerse de relieve que **ni el demandado ni los terceros del presente juicio de escrituración han tenido posibilidad alguna de participar en aquél proceso de desalojo.** Tal como lo puntualiza Palacio, *“Como principio de carácter general, la cosa juzgada comprende solamente a quienes han revestido el carácter de partes en el proceso en el cual se dictó la sentencia que adquirió aquella eficacia. Por lo tanto, la cosa juzgada no puede beneficiar ni perjudicar a los terceros que han*

permanecido ajenos al proceso” (Derecho Procesal Civil, tomo V, pág.521). Y si bien existen hipótesis en las que la eficacia de la cosa juzgada se extiende a personas ajenas al proceso (conf. Palacio, ob. cit. págs.521 a 527), la situación de autos no halla encuadramiento en ninguna de ellas; razón por la cual no pueden los apelantes invocar en respaldo de su postura la sentencia dictada en el juicio de desalojo. Más aún, en la sentencia dictada en el desalojo se tuvo por auténtica la documentación acompañada por los actores **en virtud de la rebeldía en que incurrió el allí demandado Santiago Heredia** (fs.19 y fs.23/23vta. del expediente n° 19.340), siendo indudable que tal situación procesal no puede oponerse ni al demandado ni a los terceros del presente juicio de escrituración, dado que éstos últimos no tienen ninguna clase de vinculación jurídica con la persona que fue demandada en aquél proceso de desalojo (arts.163, 330, 354, 676 y ccs. del Cód. Proc.).

En efecto, el juicio de desalojo fue promovido por **Gustavo Daniel Solanilla y Eduardo Federico Molina**, en su carácter de cesionarios según la cesión de boleto de compraventa ya analizada, habiéndose dirigido la demanda contra **Santiago Heredia y/o todo otro ocupante**, con la finalidad de obtener el desalojo total del inmueble ubicado en calle 4 de abril y Mitre de Tandil, Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, sección B, quinta 40, manzana 40-a, parcela 17-e, unidad funcional 00-01 (fs.12/14 del expediente n° 19.340). Y en ese marco se dictó la sentencia que hizo lugar a la demanda de desalojo, donde se puntualizó que **con motivo de la rebeldía en que incurrió Santiago Heredia, correspondía tener por auténtica la documentación allegada por los actores**. Como es posible apreciar, se está ante un cuadro de situación que resulta completamente ajeno

a la cuestión debatida en el presente proceso de escrituración, por lo que no es posible oponer al demandado y a los terceros de autos la cosa juzgada derivada del juicio de desalojo que tramitó en el expediente n° 19.340.

3. Aclarada la situación anterior y habiendo quedado en claro que en este proceso sólo se cuenta con una **fotocopia del boleto de compraventa de fecha 29 de abril de 1988** (donde aparece como vendedor del inmueble el demandado Francisco Antonio Molinari), es dable recordar la doctrina de la Suprema Corte Provincial, en el sentido de que **carece de toda eficacia probatoria una fotocopia desconocida oportunamente y carente del respaldo del documento original** (S.C.B.A., C 106858 del 17-11-10, C 98264 del 25-2-09, L 85656 del 6-6-07, L 75826 del 4-6-03, L 72894 del 25-4-01, L 55206 del 26-7-94, entre otros).

Aplicando la citada doctrina legal al supuesto en examen, corresponde destacar que en el caso de autos **no hubo desconocimiento de la referida fotocopia del boleto de compraventa**, por cuanto la Defensora Oficial contestó la demanda fuera de término y, en consecuencia, esa pieza procesal carece de toda virtualidad (fs.141/144). Obsérvese que **el desconocimiento de la documental se incorporó en la tardía contestación de demanda (fs.142vta., punto 4.5)**, pero esta circunstancia no puede ser valorada en la alzada porque se trata de un escrito que en rigor debió haber sido desglosado, conforme se dispuso en la providencia de fs.144 (aunque, por omisión, dicho desglose no se materializó). Es cierto que en el segundo párrafo del inciso 1 del art.354 del Código Procesal, se releva al Defensor Oficial de cumplir la carga de expedirse sobre la documentación allegada con la demanda, **pudiendo reservar su respuesta definitiva para después de**

producida la prueba. Pero no menos cierto es que **tal relevo no resulta aplicable en la especie, porque no fue esa la actitud asumida por el ministerio público de la defensa,** quien no sólo formuló una negativa precisa sobre el documento en su escrito de responde (fs.142vta., punto 4.5), sino que presentó su contestación de demanda fuera de término, generando –de este modo- un acto procesal claramente ineficaz (arts.330, 353, 354, 384 y ccs. del Código Procesal).

Y ante la falta de un eficaz desconocimiento de la fotocopia del boleto de compraventa, cobra plena vigencia la consecuencia prevista en el citado art.354 inciso 1 del código de rito, **que autoriza a tener por reconocidos los documentos en el caso de silencio del demandado (por tal debe entenderse la incontestación de demanda acaecida en el proceso).** Sin importar que en el caso se trate de una **fotocopia** y no del **documento original**, ya que -a la luz de la citada doctrina legal de la Corte- no quedan dudas de que **aún en el caso de fotocopias debe mediar desconocimiento de la parte a quien la misma se atribuye, so pena de tenerla por reconocida** (arts.354 inciso 1, 384 y ccs. del Código Procesal).

Lo antedicho se inscribe en el marco del valor probatorio que la doctrina de los autores le ha ido confiriendo a las fotocopias que no han sido desconocidas. Así resulta de utilidad recalcar en el análisis que efectúa Alegría, quien afirma con absoluta claridad: ***“Por nuestra parte, creemos que la fotocopia tiene el valor de todo documento mientras no sea negado por la parte a quien se opone, y si de ella surgen firmas y es reconocida sin salvedades sobre eventuales ‘trucamientos’ o falsedades, se trata de un documento escrito bastante a todos los efectos del ordenamiento***

*jurídico. Si la fotocopia es negada en su autenticidad, se deberá estar a los demás elementos de prueba que lleven al juez la convicción de su genuinidad o falsedad. Es cierto que es difícil afirmar la autenticidad de firmas que surgen de fotocopias, pero bajo determinadas condiciones es posible hacerlo y, con esa estrictez de juicio, la prueba deberá ser audible y, en su caso, meritada por el sentenciante. A su turno, si se afirmare que la copia ha sido 'trucada', es decir, obtenida de varios elementos de base y 'armada' para servir de eventual prueba, se deberá estar también a la demás prueba de sustento y, en caso de no poder establecer el hecho o quedar duda, deberá desecharse el documento invocado en fotocopia" (conf. Alegría Héctor, Valor probatorio de los documentos en el moderno derecho argentino, Revista de Derecho Privado y Comunitario n° 13, Prueba-I, pág.301; lo destacado me pertenece). En un mismo orden de ideas se expresa Devis Echandía, al señalar lo siguiente: "Naturalmente, si la parte a quien se opone la fotocopia o fotografía la reconoce expresa o **implícitamente** como auténtica, esto implica el reconocimiento de la firma puesta por ella o por su causante que allí aparece, y, por lo tanto, quedará establecida la doble autenticidad" (Compendio de la prueba judicial, tomo II, pág.248; lo destacado corresponde al suscripto).*

4. Sentadas las conclusiones precedentes que -en mi opinión- sirven para sellar la suerte favorable del recurso de apelación, es menester pasar al análisis de la pericia caligráfica practicada en autos a propuesta de los actores (fs.11vta., punto d). En dicho trabajo pericial se tomaron como **material indubitable** las firmas estampadas por Molinari en un expediente municipal (fs.207/207vta.), mientras que el **elemento cuestionado** fueron -lógicamente- las firmas atribuidas al nombrado en la fotocopia del

boleto de compraventa que luce a fs.8/9vta. del expediente n° 19.340 (ver fs.208; véanse además los actos preliminares de fs.164/164vta., fs.179/180, fs.186/187 y fs.189/196). Aclaró el perito que el documento que contiene las firmas cuestionadas es una copia fotostática, comúnmente denominada fotocopia (fs.208vta.). Luego de examinar los elementos indubitables se abocó el perito al **estudio analítico comparativo** de los mismos con las firmas cuestionadas, a fin de verificar si existe correspondencia gráfica entre ambos. Y si bien encontró **semejanzas externas entre los elementos cuestionados y los indubitables, de las cuales podría inferirse que ambos elementos podrían haber sido ejecutados por un mismo puño escritor**, puntualizó el experto que *“las analogías mencionadas solamente alcanzan componentes externos, siendo que en las reproducciones efectuadas mediante la maniobra de fotocopiado se encuentra limitada la observación con magnificadores ópticos de los trazos que componen el gesto gráfico; impidiendo esto estudiar su calidad, su presionado; la velocidad ejecutiva de las autógrafas; las causas de las detenciones o levantamientos de instrumento escritor como así también limitan la posibilidad de advertir o identificar maniobras de borrados; lavados químicos; restos de lápiz gráfico utilizado previo al trazado (calco); falsificaciones por composición o trucado fotográfico entre otros”* (fs.210/210vta.). Este minucioso análisis del experto lo condujo a la conclusión final de su dictamen pericial, donde señaló que **“Si bien existen semejanzas externas entre las firmas indubitables y las cuestionadas, no se puede determinar si las mismas pertenecen al puño y letra del Señor Francisco Antonio Molinari”** (fs.210vta., *in fine*).

En la referida pericia caligráfica se limitó el cotejo documental a las **semejanzas externas**, habiendo manifestado el experto que en el presente caso **no es posible adentrarse en los datos intrínsecos** para descartar cualquier maniobra de borrado, lavado químico, calco, falsificación por composición o trucado fotográfico, entre otros (ver fs.210/210vta.). Pero no obstante estas prevenciones marcadas por el perito, lo cierto y concluyente a los fines de la dilucidación del *sub caso* es que **en el presente juicio no se ha alegado ninguna maniobra de adulteración, armado artificioso o falsificación de la fotocopia del boleto de compraventa**, por lo que tales temores carecen de un asidero real y concreto que los haga atendibles (arts.163 inciso 5, 375, 384, 457, 462, 472, 473, 474 y ccs. del Cód. Proc.). Es evidente que no se puede decidir el supuesto de autos en base a hipótesis abstractas que no cuentan con un suficiente basamento real, por lo que ante la situación que emana –con claridad- de las constancias de autos, se impone aplicar la consecuencia prevista en el art.354 inciso 1 del Código Procesal, y tenerse por reconocida la fotocopia del boleto de compraventa que sirve de fundamento a la demanda de escrituración.

5. Si bien con las consideraciones expuestas ha quedado definida la suerte favorable del recurso de apelación deducido por los actores, sólo resta examinar algunas otras cuestiones referidas en la sentencia apelada y de las que pasaré a ocuparme a continuación.

Con respecto a lo señalado en la sentencia apelada, en el sentido de que debe tomarse con prudencia al reconocimiento que de sus firmas hicieron los terceros Manuel Carlos Paz y Claudia Cecilia Ripani (fs.235), cabe destacar que **tal reconocimiento estuvo naturalmente referido**

a sus propias grafías (fs.186 y 187), por lo que tal situación procesal resulta ajena a la cuestión medular del *sub caso*, que versa sobre la determinación de la autenticidad del boleto de compraventa suscripto por el vendedor del inmueble Francisco Antonio Molinari.

También sostuvo el *a quo* que los actores nada hicieron para indicar la ubicación del original del boleto de compraventa, ni tampoco utilizaron el mecanismo procesal que les confería el art.386 del código ritual. Pero la falta de utilización de este mecanismo procesal no puede importar ninguna mácula en orden al éxito de la pretensión de los actores, **puesto que la autenticidad de la fotocopia del boleto de compraventa ha quedado acreditada del modo señalado en el decurso del presente voto**. Tampoco presenta relevancia que se haya desistido del testimonio de la Escribana Morelli de Silva (fs.235), habiendo manifestado los apelantes que la notaria no intervino en la confección del boleto de compraventa (fs.271vta., tercer párrafo); tratándose ésta de una circunstancia que no reviste importancia en atención a la forma en que ha quedado decidida la cuestión litigiosa (arts.163 inciso 5, 330, 354 inciso 2, 375, 384, 386, 456 y ccs. del Código Procesal).

VI. Por todo lo expuesto, propicio la revocación de la sentencia apelada de fs.230/236, debiendo hacerse lugar a la demanda incoada y condenarse a la parte demandada a escriturar el inmueble objeto de autos a favor de los actores, dentro del plazo de treinta días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de que si el obligado no cumpliere su obligación dentro del referido plazo, la escritura será suscripta por el juez y a su costa; debiendo en la instancia de origen darse intervención a la notaria designada en el contrato, o bien al notario que la reemplace en caso que

aquella no pudiese intervenir, y ordenarse las medidas que correspondan a fin de concretar la escrituración. En este punto es menester aclarar que no está en tela de juicio el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo de los actores, ni tampoco se han alegado otras circunstancias que pudieran obstar a la escrituración pretendida (arts.1184, 1185 y ccs. del Cód. Civil; arts.1018, 1019, 1123, 1137 y ccs. del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación; arts.330, 354, 375, 384, 510 y ccs. del Código Procesal). Asimismo debe precisarse, brevemente, que pese al reciente cambio legislativo operado en el país no se advierte en el caso la posible existencia de un conflicto de derecho intertemporal, atento la similitud de contenidos que presentan las normas de ambos cuerpos normativos implicadas en la cuestión de autos (art.7 del CC y C).

En cuanto a las costas del juicio que deben ser adecuadas en virtud de la revocación de la sentencia apelada, las mismas deben ser aplicadas en ambas instancias al demandado vencido en el proceso (arts.68, 274 y ccs. del Cód. Proc.); debiendo extenderse dicha condena en costas a los terceros citados al juicio, en atención a su falta de colaboración que ha quedado evidenciada en autos, ya que no sólo no cumplimentaron las diligencias que estaban a su alcance, sino que tampoco comparecieron a los autos, habiendo quedado en situación de rebeldía (arts.60, 68, 274 y ccs. del Cód. Proc.).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los **Dres. Galdós y Longobardi** por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor

Peralta Reyes, dijo:

Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve revocar la sentencia apelada de fs.230/236, haciéndose lugar a la demanda incoada y condenándose a la parte demandada a escriturar el inmueble objeto de autos a favor de los actores, dentro del plazo de treinta días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de que si el obligado no cumpliere su obligación dentro del referido plazo, la escritura será suscripta por el juez y a su costa; debiendo en la instancia de origen darse intervención a la notaria designada en el contrato, o bien al notario que la reemplace en caso que aquélla no pudiere intervenir, y ordenarse las medidas que correspondan a fin de concretar la escrituración (arts.1184, 1185 y ccs. del Cód. Civil; arts.1018, 1019, 1123, 1137 y ccs. del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación; arts.330, 354, 375, 384, 510 y ccs. del Cód. Proc.). Imponiéndose las costas del juicio de ambas instancias al demandado vencido y a los terceros citados al proceso (art.60, 68, 274 y ccs. del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los **Dres. Galdós y Longobardi** por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Azul,

Septiembre de 2015. –

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y concs. del C.P.C.C., **se resuelve:** revocar la sentencia apelada de fs.230/236, haciéndose lugar a la demanda incoada y condenándose a la parte demandada a escriturar el inmueble objeto de autos a favor de los actores, dentro del plazo de treinta días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de que si el obligado no cumpliere su obligación dentro del referido plazo, la escritura será suscripta por el juez y a su costa; debiendo en la instancia de origen darse intervención a la notaria designada en el contrato, o bien al notario que la reemplace en caso que aquélla no pudiere intervenir, y ordenarse las medidas que correspondan a fin de concretar la escrituración (arts.1184, 1185 y ccs. del Cód. Civil; arts.1018, 1019, 1123, 1137 y ccs. del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación; arts.330, 354, 375, 384, 510 y ccs. del Cód. Proc.). Imponiéndose las costas del juicio de ambas instancias al demandado vencido y a los terceros citados al proceso (art.60, 68, 274 y ccs. del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77). **Regístrese. Notifíquese** a las partes por Secretaría y **devuélvase.** Firmado: Dr. Jorge Mario Galdós – Presidente – Cám. Civ. y Com. Sala II – Dr. Víctor Mario Peralta Reyes – Juez – Cám. Civ. y Com. Sala

II – Dra. María Inés Longobardi .- Juez – Cám. Civ. y Com. Sala II. Ante mí:
Pedro Eugenio Ribet – Auxiliar Letrado – Cám. Civ. y com. Sala II.