En la ciudad de Santa Fe, a los 21 días del mes de diciembre del año dos mil veinte, se reunió en Acuerdo Ordinario la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Santa Fe, integrada por los Dres. Daniel F. Alonso, Aidilio G. Fabiano y Abraham L. Vargas, para resolver el recurso apelación planteado por la demandada -mediante apoderada- (v. fs. 379), y los de nulidad y apelación interpuesto por la actora -también mediante apoderado- (v. fs. 387), que fueran concedidos libremente y con efecto suspensivo, respectivamente, a fs. 380 y 388, contra la sentencia de fecha 27.03.2019 (v. fs. 373/376 vto.), dictada por el titular del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Octava Nominación de Santa Fe, en los autos caratulados "RAMOS, ENRIQUE IGNACIO C/ LASPINA, ISABEL ANTONIA S/ ORDINARIO Y SU ACUMULADO LASPINA ISABEL ANTONIA C. RAMOS, ENRIQUE IGNACIO Y OTROS S. ORDINARIO (CUIJ 21-01067729-4)" (Expte. CUIJ 21-00991886-5). Acto seguido el Tribunal estableció el orden de votación conforme con el estudio de los autos -Dres. Fabiano, Vargas y Alonso- y se planteó para resolver las siguientes cuestiones:

1era.: ¿Es nula la resolución recurrida?

2da.: ¿Es ella justa?

3era.: En su caso, ¿qué pronunciamiento corresponde dictarse?

Determinado el orden de votación en cuya virtud éstos pasan a estudio, a la primera cuestión, el Dr. Fabiano dijo:

El recurso de nulidad deducido -sólo por la parte actora- no ha sido sostenido autónomamente en esta sede. De todas maneras y a todo evento, las críticas que contiene el memorial (que no refieren a vicios in procedendo sino in iudicando) pueden obtener suficiente respuesta en el tratamiento que -a continuación- se realizará del recurso de apelación que también se ha interpuesto.

Por lo demás, no advirtiendo irregularidades procesales ni vicios en el procedimiento que justifiquen un pronunciamiento de oficio, corresponde declarar desierto el recurso de nulidad enunciado precedentemente.

Así voto.

El Dr. Vargas expresó, a su vez, iguales razones en parecidos términos y votó, por lo tanto, en igual sentido.

A su turno, el Dr. Alonso dijo:

Habiendo tomado conocimiento de estos autos y existiendo votos totalmente concordantes de dos jueces, de conformidad al art. 26 de la Ley 10.160 y a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Provincia, me abstengo de emitir opinión.

A la segunda cuestión, el Dr. Fabiano dijo:

I.- Antecedentes

I.1.- En fecha 27.03.2019 el señor Juez de la anterior instancia dictó sentencia en estos autos acumulados (v. fs. 373/376 vto.), en fecha 27.03.2019, por la cual dispuso no hacer lugar a la demanda de resolución e indemnización promovida por el señor Ramos contra la señora Laspina, con costas al cargo del perdedor; y a la vez, también rechazar la demanda de escrituración incoada por la señora Laspina contra el señor Ramos, condenando en costas a la primera.

Como cuestión liminar debe referirse que se han acumulado dos acciones que tuvieron su causa en la misma relación jurídica consistente en una compraventa inmobiliaria; en los autos "Ramos, Enrique Ignacio c. Laspina, Isabel Antonia s. Ordinario" (Cuij 21-00991886-5), el actor reclamó resolución de contrato por incumplimiento e indemnización de daños y perjuicios (v. fs. 6/8vto.), mientras que en el expediente acumulado al primero por providencia de fs. 222, "Laspina Isabel Antonia c. Ramos, Enrique Ignacio y otros s. Ordinario" (CUIJ 21-01067729-4), la allí actora demandó por escrituración del bien objeto de la compraventa invocada (v. fs. 228/229).

Suscintamente (v. fs. 6/8vto.), el incumplimiento contractual en el primer caso lo fundó el actor Ramos en que había celebrado con la demandada Laspina, en fecha 03.10.2009, un contrato de

compraventa (v. fs. 2/2vto.) sobre un lote ubicado en el distrito San José del Rincón propiedad del primero, por la suma de \$ 16.000.-, abonándose \$ 1.600.- a cuenta del precio, obligándose la segunda a saldarlo en un plazo de treinta días, comprometiéndose la entrega de la posesión al momento de la escrituración; intimado a celebrar dicho acto, rechazó la petición bajo el argumento que no se había abonado el saldo del precio, interpelando, a su vez a su cumplimiento que, al no haberse verificado, le generó daños y perjuicios. Identificó el daño material, con el lucro cesante de no haber podido concretar la venta (\$ 4.000), generándole gastos de mantenimiento y conservación, viajes (por domiciliarse en otra ciudad) (\$ 12.000.-), y también reclamó daño moral por el alegado incumplimiento (\$ 2.100.-).

Por su parte, en los actuados acumulados, la actora -Laspina- demandó la escrituración del bien adquirido (v. fs. 228/229), indicando que había celebrado en fecha 03.10.2009 un contrato de compraventa de inmueble adjuntado a fs. 227/227 vto., que refirió a un terreno inscripto al N° 74.442 f° 5104 T° 415 con el señor Ramos y su esposa María del Huerto Alonso, a través de una escribana de apellido Rigiardi, abonando una suma a cuenta del precio en dicho acto, y que fue convocada por referida notaria en fecha 03.11.2009 a firmar la escritura correspondiente, oportunidad en la que abonó el saldo del precio, otorgándose el recibo respectivo, aduciendo la mencionada escribana que debía hacerle firmar el instrumento al vendedor y a su esposa, a quienes nunca conoció, que se domiciliaban en la ciudad de Rosario, hecho que nunca se verificó lo que motivó distintos reclamos e intimaciones, que concluyeron en la acción promovida.

En sus respectivas contestaciones de demanda los accionados de cada proceso resistieron la pretensión de las actoras planteando como "realidad de los hechos" lo que habían postulado en sus demandadas (v. fs. 28/29 vto. y 271/271 vto.).

En síntesis, de las piezas descriptas la controversia radicó en el cumplimiento de un contrato compraventa inmobiliaria, sosteniendo el señor Ramos no haber percibido el saldo de \$ 14.000.-, y la señora Laspina haberlo abonado en su totalidad, negándose los vendedores (Ramos y su esposa Alonso) a otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio.

Sin embargo, el sentenciante de grado para arribar a la solución ya referenciada entendió que no se encontraba determinado el objeto del contrato, pese a que ambas partes habían reconocido el instrumento privado invocado, señalando que no se adjuntó ninguna documentación de la cual surgieran la inscripciones registrales o catastrales, y en distintos pasajes de los escritos se había mencionado indistintamente su ubicación en San José del Rincón y Arroyos Leyes, sumado a la contradicción detectada respecto a la localidad consignada en la liquidación de impuesto inmobiliario de fs. 107; por tal motivo, entendió que en el caso se trataba de un objeto contractual

indeterminado, y que aún considerándolo determinable las partes no lo había hecho, lo que obstaba a la admisión de las pretensiones ventiladas, por adolecer el contrato causa del debate de un elemento esencial, rechazando, así, sendas demandadas con costas a los perdidosos.

I.2.- Contra el pronunciamiento reseñado se alzaron las partes de los juicios acumulados, planteando la señora Laspina, mediante apoderada, recurso de apelación a fs. 379, y los señores Ramos y Alonso, por apoderado, nulidad y apelación a fs. 387, que fueran concedidos libremente y con efecto suspensivo, respectivamente, a fs. 380 y 388.

II.- Agravios

Radicados los autos en esta sede (v. fs. 394), se le corrió traslado para expresar agravios, en primer lugar al señor Ramos (v. fs. 397), cumplimentando dicha carga mediante pieza obrante a fs. 399/401; y luego a la señora Laspina a fs. 402.

II.1.- Los agravios del apelante Ramos (v. fs. 399/401)

El agravio principal refirió a que el a quo más allá de admitir el reconocimiento del instrumento en base al cual se fundó la acción por ambas partes, no admitiera la demanda, sosteniendo que dicho reconocimiento no saneaba algunas inconsistencias.

Entendió que no resultaban necesarias las constancias de inscripciones catastrales para dirimir el conflicto traído a su consideración, y que de haberlo sido, debió despachar medidas para mejor proveer para allanar las dudas que pudieron surgirle.

Reprochó que se considere el objeto indeterminado y que las partes, en caso de haber sido determinable, no cumplieran con dicha carga, ya que desde la perspectiva del apelante el objeto surgió nítido del instrumento reconocido, y de las precisiones brindadas de otros elementos en el juicio, debiendo el sentenciante abordar los planteos que efectivamente se plantearon, lo que quedó fuera de la decisión judicial.

Finamente, argumentando que la accionada en el primer proceso no había demostrado haber efectuado el pago invocado, debía revocarse la sentencia y hacer lugar a la demanda, como fuera peticionado.

II.2.- Los agravios de la apelada Laspina (v. fs. 410/413)

También objetó esta apelante que se tuviera por no identificado el inmueble descrito en el boleto -finalmente reconocido por ambas partes-, como que se considere insusceptible de ser saneadas las inconsistencias observadas respecto a la ubicación del bien.

Discrepó también en que el juzgador no se haya expedido sobre si la obligación de pago fue o no cumplida, bajo el argumento que no se habían acompañados datos registrales del bien, aduciendo que bien podrían haber sido solicitados por medio de una medida para mejor proveer si así lo consideraba determinante para el dictado de la sentencia.

También se agravió en la calificación de objeto indeterminado y en la posición bajo la cual el a quo refirió que si el objeto era determinable las partes no cumplieron con la carga de establecerlo.

III.- Contestación de agravios

Sendas expresiones de agravio fueron contestadas, respectivamente a fs. 404/407 y 415/415 vto., y firme el llamamiento de autos (v. fs. 417), quedaron los presentes en estado de ser resueltos.

IV.- Análisis

IV.1.- En primer lugar corresponde referir que la relación jurídica traída a consideración ha de ser juzgada bajo el imperio de las normas contenidas en el Código Civil conforme las reglas dispuestas por el artículo 7° del CCyCN, por tratarse de una relación jurídica cuya causa tuvo su origen en un boleto de compraventa inmobiliaria de fecha 03.10.2009; sin perjuicio de ello, y como se sostuvo en otros precedentes de esta Sala (conf. "Nostas, Lidia Haydee c/ Banco Macro S. A. s/ Ordinario", Res. N° 31, F° 003, T° 22, del 27.02.18 disponible en <http://bdjcamara.justiciasantafe.gov.ar/> Cita

N° 117/20), no puede soslayarse que el CCyCN constituye fuente material como pauta interpretativa, y aún cuando la relación traída a consideración de este tribunal se haya verificado con anterioridad a la vigencia de dicho cuerpo, rige una importante regla interpretativa de carácter general por la cual el nuevo ordenamiento resulta invocable, en todos los casos, como argumento de autoridad o como doctrina interpretativa de la normativa derogada, es decir, las normas actuales constituyen valiosas herramientas de interpretación del Código Civil derogado (conf. Luis Moisset de Espanés; Guillermo P. Tinti, "El artículo agregado a la fianza en las locaciones. Primera aproximación", Zeus, 90-D-141).

IV.2.- Dicho ello, de la simple lectura de los agravios de ambos apelantes se observa, prácticamente, una plena coincidencia entre los mismos respecto a los reproches vertidos frente al acto sentencial en crisis.

En efecto, dado que el señor juez de la anterior instancia fundó su decisión -rechazando sendas demandas acumuladas- en que el objeto del contrato no había sido determinado durante el proceso, y que resultando el mismo un elemento esencial del acto no podía expedirse sobre las pretensiones ventiladas, ya que sus eventuales efectos no podrían ser aplicados a un bien concreto, los apelantes controvirtieron dicha fundamentación con argumentos análogos.

Por lo expuesto, corresponde analizar de modo liminar, si dichos agravios asumen el sustento necesario como para modificar la inteligencia del fallo venido en revisión, para luego, en su caso, examinar las pretensiones ventiladas.

IV.2.1.- El señor juez de la anterior instancia sostuvo que ante algunas inconsistencias referentes a la ubicación del bien objeto de la contienda, y omisión de datos -que no fueron salvados mediante la prueba informativa que debió haberse rendido-, no podía expedirse sobre las pretensiones por adolecer la relación traída a su consideración de un elemento constitutivo esencial: la determinación del objeto.

Para ello partió de señalar algunas contradicciones respecto al reconocimiento del instrumento en el que se basaron las acciones acumuladas, aunque luego lo estimó reconocido, pero dando cuenta de las contradicciones en que habrían incurrido las partes con relación a la ubicación del bien vendido, agregando que no existía determinación concreta del inmueble que surgiera del boleto, que no se substanció ninguna prueba informativa para remediarlo -aportando mayor confusión la liquidación tributaria de fs. 107-, concluyendo en que se trató de un caso de objeto

contractual indeterminado, o bien que, aunque "determinable", las partes no lo había discernido, lo que le imposibilitaba avanzar sobre las pretensiones esgrimidas, ya que de hacerlo, resultaría imposible ordenar, ya la escrituración, ya la resolución contractual, referida a un inmueble del cual se carecía de la debida información para singularizarlo.

IV.2.2.- Para determinar si los agravios planteados frente a tal posición deben prosperar, corresponde precisar las notas tipificantes del elemento "objeto del contrato", y a partir de ello, examinar si en el caso se verificó un supuesto de indeterminación de modo tal que impidiera al a quo expedirse sobre los efectos del contrato sobre los que las partes plantearan sus disidencias.

Parto de afirmar que el objeto del acto jurídico -constituido por su materia: hechos y bienes (cosas y derechos)- de acuerdo a lo normado por el artículo 953 del Código Civil vigente al momento de la celebración del boleto que ligó a las partes, debe reunir el requisito de determinación o determinabilidad del objeto; en el primer caso es cuando ha existido una rigurosa precisión al momento de la celebración, en el segundo, existen mecanismos o previsiones legales para su establecimiento en el momento de su cumplimiento (conf. Bueres, Alberto, Objeto de los actos jurídicos, en Derecho Civil Parte General - Temas, bajo la dirección de Julio C. Rivera, T° II, Abeledo Perrot, Buenos Aires 1987, pp. 163-240).

El requisito de determinabilidad del objeto surgía de la nota al artículo 953 por la cual se entendía que el acto era "ilusorio" cuando el objeto era tan vagamente indicado que no resultara posible determinarlo, dando lugar a la categoría doctrinaria de indeterminabilidad absoluta, defecto susceptible de producir la nulidad del acto, en contraposición a la indeterminabilidad relativa que no alcanzaba tal sanción.

En consonancia con ello, dicho código respecto al objeto del contrato fijó también la pauta de determinabilidad en los artículos 1170 y 1171 (conf. Brebbo, Roberto H., Hechos y Actos Jurídicos, comentario al artículo 953 del Código Civil, Doctrina y Jurisprudencia, Astrea, Buenos Aires, 1.979, p.197). También, para el contrato de compraventa establecía en el artículo 1333 que la cosa era determinada cuando resultaba cierta; a su vez, los artículos 1344 a 1348 regulaban la casuística que podría presentar la identificación de los bienes inmuebles en el mencionado contrato, pero sin considerar la nulidad por la falta de la descripción precisa.

Como pauta interpretativa -como se anticipó- el CCyCN reguló en su Parte General el objeto del acto jurídico en el artículo 279, y a su vez, los artículos 1003 y ss., partiendo de afirmar la vigencia

de dichas normas al objeto de los contratos, impusieron el requisito de determinación, precisando el artículo 1005 que resultará determinable el objeto cuando se establezcan los criterios suficientes para su individualización; así, se procura fijar reglas claras que armonicen las normas generales en materia de actos jurídicos y de obligaciones y que tiendan a preservar el vínculo, en consonancia con el principio de conservación previsto en art. 1.066 del citado código (conf. Hernández, Carlos en Contratos en el Código Civil y Comercial de la Nación, directores: Noemí Nicolau, Carlos Hernández, coord.: Sandra Frustagli, La Ley, Buenos Aires 2016, p. 176).

De lo hasta aquí expuesto surge que para concluir en la indeterminabilidad del objeto que obste a la eficacia del contrato, el mismo debe resultar "tan vagamente indicado que no resultara posible determinarlo", lo que no ocurriría cuando se establezcan criterios suficientes para su individualización, todo ello, en pos del principio de conservación del acto jurídico.

IV.2.3.- Aplicando tal estándar al caso concreto, surge que las partes reconocieron haber suscripto un instrumento privado en fecha 03.10.2009; el aquí actor Ramos, acompañó copia del mismo a fs. 2/2 vto. invocándolo, lo reconoció al contestar la demanda de Laspina a fs. 272; esta última lo reconoció a fs. 86 vto., lo invocó, a su vez, en su demanda adjuntándolo a fs. 227/227 vto. -el único reparo que manifestó en la confesional es que no lo firmó adelante del actor vendedor sino frente a una escribana-; ambas partes lo ofrecieron como prueba documental, y puede establecerse que se trató del mismo boleto; finalmente, el a quo, pese a señalar algunas contradicciones -como la mera mención a su ubicación, determinó que el mismo fue reconocido por las partes (v. fs. 374), resultando aplicables los artículos 1026 y 1028 del Código Civil, extremo, entonces, que no se halla en discusión.

Corresponde determinar, en cambio, si el objeto del boleto reconocido por ambas partes resultó determinado o determinable.

Del referido instrumento agregado a fs. 2/2vto. resultó que el objeto de la compraventa consistió en una fracción de terreno baldío ubicado en el distrito San José del Rincón, Departamento La Capital, que de acuerdo a un plano de subdivisión individualizado bajo el N° 58332 se designó como lote N° 23 de la Manzana E, se refirieron sus medidas, sus linderos y, fundamentalmente, se consignaron los datos de inscripción registral, es decir, tomo, folio y número de la sección propiedades del Departamento La Capital del Registro General de esta Provincia.

Además, de las actuaciones reservadas en Secretaría en fotocopia certificadas que tengo a la vista caratuladas "Rigiardi, María Elena s. Estafa" (Expte. N° 1134 año: 2009) tramitados ante el Juzgado de Instrucción de la Primera Nominación de Santa Fe, a fs. 87/89 obra ficha del Registro General correspondiente a la inscripción del inmueble al N° 74442 f° 5104 Tomo 415 Par del Departamento La Capital y croquis de ubicación señalando el Lote N° 23.

Sin perjuicio de ello, sabido es que el sistema de registración de bienes inmuebles en la Provincia de Santa Fe se rige por la Ley N° 6435, que en su artículo 4º dispone que en dicho Registro se inscribirán, entre otros actos, la constitución, modificación, reconocimiento, transferencia o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles situados en la Provincia; a la vez, el artículo 22 de la misma norma establece que la matriculación se efectuará por separado para cada Departamento, según la ubicación del inmueble y en el Registro que por su jurisdicción corresponda, destinando a cada uno de los inmuebles un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

Ello implica que, en principio, la identificación de los datos registrales permiten individualizar a un bien determinado, más allá que podrían darse situaciones de transferencias futuras, defectos registrales, etc.

Así, si se ingresa a la página <https://www.santafe.gov.ar/e-in-boletas/index.php?action=ImpresionCredencial::imprimirCredencial>, para emitir una credencial de pago, aportándose los datos de la partida, surgirá a nombre de quien se encuentra empadronado un bien, e incluso la información sobre el Departamento, número, folio, Tomo y fecha de la inscripción en el Registro General.

Efectuada tal operación con el número de partida de fs. 107 la credencial que se emite es de titularidad de Enrique Ignacio Ramos, Tomo 415 P, folio 04104, N° 07442, fecha 20.07.82 que, salvo la fecha, coincide con los datos consignados en el boleto.

Si bien es cierto que la ubicación es en la localidad de Arroyo Leyes, cuando en el boleto se consignó San José del Rincón, lo cierto es que los datos esenciales de inscripción coinciden con los consignados en el boleto traído a consideración en este proceso.

Claro está que si la controversia entre las partes hubiere versado sobre la ubicación del bien vendido o su debida individualización, podrían suscitarse algunos cuestionamientos frente a las contradicciones detectadas sobre la localidad en donde realmente se emplaza, o la fecha de la inscripción en el registro; pero sucede que en el caso las partes no plantearon debate alguno sobre el objeto del bien, centrándose la discusión en el cumplimiento del contrato sobre el cual, ninguna diferencia plantearon sobre la concreta individualización del inmueble vendido.

Si de la resolución que ponga fin al diferendo surgiere la orden de escriturar, deberán efectuarse, oportunamente, las operaciones correspondientes para la debida descripción del inmueble en el instrumento público a confeccionarse; si por el contrario, se admitiese la resolución contractual, debería hacerse efectivo los efectos de tal acto extintivo, pero sin ingresar en un debate no planteado sobre la identidad del inmueble objeto del boleto.

La identificación del bien formulada por las partes en ejercicio del principio de autonomía de la voluntad y la falta de todo debate entre los contendientes sobre la individualización del bien, permite sostener que en el caso no puede considerarse un supuesto de ineficacia contractual por indeterminación absoluta del objeto.

Por el contrario, los datos registrales por sí, otorgan el medio idóneo para la concreta individualización, y de este modo, se logra conservar el acto jurídico celebrado, accediéndose al debate sobre sus efectos, tal como lo postularon las partes en sus respectivas demandas y contestaciones acumuladas.

IV.2.4.- Como consecuencia de lo expuesto, los agravios coincidentes planteados por las partes habrán de prosperar y la sentencia en crisis debe ser revocada, correspondiendo, a continuación, examinar las pretensiones ventiladas a la luz de las pruebas rendidas para determinar la suerte del proceso.

IV.3.- De las causas acumuladas surge que el aspecto central a discernir es si se efectivizó el pago de saldo del precio por parte de la compradora; de resultar ello comprobado corresponderá hacer lugar a la demanda de escrituración, caso contrario, admitir la pretensión de que se ha titulado como de "resolución de contrato" (v. fs. 6).

En tal sentido, las partes son contestes en haber suscripto el boleto de fecha 03.10.2009 sobre el inmueble ya referido, pactándose el precio de \$ 16.000, que la compradora abonó a cuenta del precio en dicho acto la suma de \$ 1.400.- por lo que le restaba cancelar el saldo del precio de \$ 14.000.- para lo cual se comprometió a efectuarlo a los treinta días de la suscripción y al momento en que otorguen las partes la escritura pública; también se pactó que tal escritura se celebraría a los treinta días y que el escribano actuante sería designado por la parte vendedora (v. punto 3°).

Sin embargo discrepan en cuanto al hecho de haberse verificado el pago del saldo pactado.

El señor Ramos manifestó que nunca recibió dicho pago y, por su parte, la señora Laspina adujo haberlo efectivizado ante la escribana Rigiardi, quien lo recibió en nombre del vendedor entregando el recibo correspondiente.

IV.3.1.- La versión de los hechos planteados por la señora Laspina, en principio, cuentan con sustento probatorio; veamos:

La nombrada manifestó que se contactó mediante la abogada de la Comuna quien le refirió la existencia de un terreno con deudas y a partir de ello, mediante una escribana, tuvo una negociación con los titulares dominiales que culminó en la firma del boleto ante la referida notaria, a quien le abonó la entrega y ésta, a su vez, a los vendedores.

Ello se encuentra corroborado por el domicilio constituido por los vendedores coincidente con el de la escribana Rigiardi (v. orden de captura de fs. 72 de las actuaciones penales ya referidas); por el propio informe de la mencionada escribana -que actuó como gestora y no como notaria en la venta-, de fecha 25.02.2010 ante el Requerimiento del Colegio de Escribanos (documental en original que tengo a la vista agregada en copias a fs. 100/101); del propio reconocimiento de Ramos efectuado a fs. 85/86 en sede penal, donde aludió a la participación de la escribana como una comisionista; testimonios que indicaron que acompañaron a Laspina al domicilio de la escribana por gestiones vinculadas con la compra del terreno (v. fs. 302/302 vto, 303/303 vto. y 305/305 vto.); el testigo Parisse quien a pedido de Ramos participó en las gestiones y admitió que se firmó el boleto ante la escribana Rigiardi (v. fs. 78/79 vto.).

No sólo las pruebas descriptas así lo abonan, sino también el accionar de Ramos, quien en su demanda por resolución contractual no dedicó una sola palabra a la actuación de la escribana Rigiardi para recién reconocerlo en sede penal.

De dichas pruebas, y si bien es cierto que señora Laspina admitió que no se le exhibió poder o mandato alguno (v. tercera ampliación en su absolución a fs.86 vto.), no puede negarse que la escribana Rigiardi actuó en nombre y por cuenta del señor Ramos.

Tal actuación, desde mi perspectiva, pudo quedar subsumida por el entonces vigente artículo 1874 del Código Civil como mandato tácito, criterio que hoy se ve abonado por los artículos 1319 o por los principios de la representación aparente del artículo 367, ambos del CCyCN.

En tal sentido la Corte local ha admitido la aplicación del instituto del mandato tácito fundado en el artículo 1874 del Código Civil, y avalado que el comportamiento posterior de cada una de las partes involucradas y los principios de la buena fe negocial, correlacionados con la confianza, la apariencia y la seguridad jurídica, al valorar una decisión que hizo lugar a una acción de escrituración contra todos los codemandados, por considerar válidos los pagos efectuados por el actor, brindando argumentos fácticos y normativos, analizando la conducta negocial de las partes, y merituando un cúmulo de circunstancias que calificó como "contexto interpretativo" propio del caso (CSJP in re "Scianca, Bautista c. Mauro, Heriberto y otros -ordinario- s. Queja por denegación del recurso de Inconstitucionalidad", del 01.04.2009, A y S t 231 p 94-98. disponible en ww.justiciasantafe.gov.ar, Cita:29377/12).

En términos similares también ha resuelto dicho Tribunal "Tal como lo ha sostenido esta Corte en reiteradas oportunidades, y también el Máximo Tribunal de Justicia de la Nación, la resolución de un caso por normas o principios jurídicos no invocados por las partes sin alterar los hechos en que la acción se funda, corresponde a la regla procesal 'iura novit curia' y no comporta, por ende, agravio constitucional (Fallos 300:1074; 312:195). Con arreglo a dicho principio, el juez no sólo tiene la facultad, sino también el deber de discurrir los conflictos y dirimirlos según el derecho aplicable, calificando autónomamente la realidad fáctica y subsumiéndola en las normas jurídicas, con prescindencia de los fundamentos que enuncien las partes. Esa potestad propia de los jueces deriva de los principios esenciales que organizan la función jurisdiccional (Fallos, 296:633; 298:78 y 423; 310:1536). De allí que, trasladando esta doctrina al 'sub examine', no se advierte que lo argumentado por los recurrentes resulte suficiente para persuadir acerca de la efectiva configuración, en el caso, de la arbitrariedad endilgada, pues de la lectura de la sentencia y del razonamiento seguido por el Tribunal a quo surge que lo resuelto no excede, tal como pretenden hacer ver los impugnantes, del marco de aquellas facultades con las que cuentan los jueces de

brindar ropaje legal a las pretensiones de las partes, en el caso, calificar como mandato tácito la actuación de la esposa del fallido al suscribir el contrato que vincula a éste como titular del inmueble y a los demandados en su condición de locatario y fiadora, conforme las previsiones del art. 1276 del Código Civil, quedando inalterables los extremos fácticos introducidos oportunamente por las partes en el pleito" (CSJP in re "Ferrer, Miguel Angel c. Vergara, Diego Martin y otro -cobro de pesos- s. Queja por denegación del Recurso de Inconstitucionalidad", del 23.02.2011,A y S t 238 p 488-490, disponible en ww.justiciasantafe.gov.ar, Cita: 32389/12).

En efecto, la notaria negoció la venta del bien, llevó a cabo gestiones con la compradora, y recibió el dinero por el adelanto del precio, constituyendo domicilio la parte vendedora en sus oficinas.

Todo ello, como se dijo, pudo generar la apariencia de un mandato o bien de que se trataría de la escribana designada para formalizar la escritura y, por ende, autorizada para llevar a cabo las diligencias necesarias, incluso recibir dinero; máxime cuando Laspina declaró que fue la escribana quien le otorgó la posesión del bien ante el pago total del precio, y Ramos, si bien no reconoció dicho pago, nunca objetó la tradición efectuada en su nombre, ni desplegó ninguna defensa posesoria a la que pudo echar mano.

Lo expuesto me convence de que si la señora Laspina hubiese demostrado el pago del saldo del precio a la escribana Rigiardi, podría, bajo la figura del mandato tácito o representación aparente, exigir el cumplimiento de la obligación de escriturar a Ramos.

Sin embargo, como se analizará a continuación, la prueba de dicho pago no ha sido acreditada, lo que sella la suerte del presente pleito.

IV.3.2.- Para acreditar el pago del saldo del precio la señora Laspina adjuntó un recibo suscripto por Rigiardi de fecha 03.11.2009 por la suma de tres mil setecientos dólares estadounidenses y doscientos sesenta y seis pesos en concepto de pago total del lote vendido por Ramos (cuyo original tengo a la vista).

Sin embargo, dicho instrumento privado al no haber sido reconocido en juicio, ni substanciada la prueba pericial caligráfica ordenada, carece de eficacia probatoria como tal.

Como se advierte el reconocimiento de documental ofrecido de Rigiardi fijado para el 10.11.2015 (v. fs. 299) y notificado por cédula de fs. 309 luego fue dejado sin efecto por pedido de la oferente, estableciéndose nueva fecha (v. fs. 306) y no consta en autos la misma se haya efectivizado, ni que se pidiera nueva fecha, mucho menos que no compareciera la citada y se requirieran los apercibimientos de ley.

Tampoco se substanció la pericial caligráfica del perito designado (v. fs. 200) cuando podía haberse cotejado el recibo con la firma estampada por la notaria en respuesta al requerimiento del Colegio de Escribanos ya aludido.

Las actuaciones penales tampoco arrojan un resultado distinto, ya que de la denuncia por estafa no se arribó a resultado alguno constando como último acto procesal la referencia a que la mencionada escribana no había sido hallada pese a la orden de captura que sobre ella pesaba (v. fs. 99 providencia de fecha 09.02.2012). En concreto, la denunciante adjuntó las mismas pruebas que en esta sede, dando su versión de los hechos, procediendo el aquí actor Ramos a hacer lo propio, manifestando no haber percibido el saldo del precio de la notaria, ni haberla autorizado a dicho cobro (v. su declaración informativa -art. 300 II CPP- del 17.10.2011 fs. 85/86 de la investigación penal ya referida).

Como lo ha sostenido este Cuerpo en su actual integración (v. "Alvarez, Emilda y otras c. Penessi, Adrian Francisco s. Ordinario" del 26.08.2019, disponible en www.bdjcamara.justiciasantafe.gov.ar/ Cita: 1027/19), quien reconoce su obligación y alega un acto extintivo o liberatorio carga con la prueba para liberarse de la misma; en particular, quien invoca el pago como negocio jurídico liberatorio de una obligación preexistente, debe probarlo, recayendo sobre el deudor dicha carga, de conformidad con lo previsto en los artículos 775 y 778 del Código Civil, y no sobre el acreedor a quien se estaría exigiendo la prueba de hecho negativo, o sea el "no pago" (del considerando IX del voto del Dr. Iturraspe en: CSJ SF, 30.05.1991, "ESACOM S. A. c/ Barseam, Jorge -cumplimiento de contrato- s/ recurso de inconstitucionalidad", AyS t. 87, pp. 69/104).

En este sentido, se ha recordado que el principio procesal del onus probandi implica que la carga de la prueba incumbe a quien quiere modificar el estado jurídico existente, ya sea afirmando o negando (cfr., Cám. Civ., Com., Lab. y Minería, Trelew, Sala Civil, 07.08.2001, "López, Fidelina c/ Salomín, Jorge A. s/ Cumplimiento de Contrato - Daños y Perjuicios", Id SAIJ: FA01150538).

En este sentido, esta Sala ha sostenido que atento que la carga de la prueba del pago recae sobre quien alega su existencia (art. 145, CPCyC) -ya que aquél no se presume- y siendo que "[e]l medio típico será el recibo, sin perjuicio de su demostración por otros medios (art. 1193, Cód. Civil), [...] a falta del primero la prueba del pago debe ser apreciada con criterio riguroso por estar en juego el principio constitucional de la seguridad jurídica (Llambías, "Código Civil Anotado", Tomo I, pág. 366; Sala-Trigo Represas-López Mesa, "Código Civil Anotado", tomo IV-A, págs. 361/362)", de manera tal que "[q]uien alega el pago sin acompañar el recibo pertinente tiene que desvirtuar la innegable presunción 'hominis' adversa a él, que surge de esa omisión" (del considerando IV.2. en: esta Sala, 05.07.2017, "Coop. Agríc. Mixta de Margarita c/ Bonetti, Hugo Modesto s/ Ordinario", F° 393, Protocolo Único de Sentencias, T° 20; en igual sentido y con otra integración: 26.04.2004, "Diners Club Argentina S. A. C. y de Turismo c/ Schinner, Mónica Lucía s/ Juicio Ordinario", F° 469, Libro de Sentencias, T° 50-F).

De lo expuesto se concluye en que, aún en el supuesto de haberse acreditado un mandato tácito entre el vendedor y la escribana Rigiardi y que, por tanto, el pago que se adujo efectuado a ésta, podría haberse imputado tanto al señor Ramos como a su esposa, el hecho extintivo de la obligación no resultó debidamente acreditado, ya que no se produjeron las pruebas idóneas para otorgarle eficacia al instrumento acompañado, es decir, el reconocimiento expreso o ficto, o bien la pericial caligráfica que quedó inconclusa.

Ante ello, la pretensión de escrituración no puede prosperar porque no se acreditó el cumplimiento íntegro de la obligación asumida en el boleto en el cual se fundó la demanda de la señora Laspina, que deberá ser rechazada, con costas (conf. arg. art. 251 del CPCyC).

Por la misma razón, habrá de prosperar, como se verá, parcialmente, la acción promovida por el señor Ramos, en los siguientes términos:

IV.4.- Despejada las razones por las cuales se consideró incumplido el contrato de compraventa celebrado por falta de pago del saldo del precio, corresponde examinar la pretensión del actor Ramos en su demanda.

La misma se tituló de "resolución de contrato" (v. fs. 6), aunque de los términos de las mismas, lejos de plantear dicho acto extintivo y sus consecuencias restitutorias, sólo se limita a un reclamo de daños y perjuicios por incumplimiento contractual.

IV.4.1.- Acreditado el incumplimiento en el punto anterior, resta abordar los rubros reclamados y su cuantificación.

Reclamó daño emergente, fundado en que el incumplimiento le generó un detrimento patrimonial; a la vez demandó lucro cesante, sin precisar los términos de tal segmento y, finalmente, daño moral, por el desequilibrio emocional padecido.

Cuantificó los rubros en \$ 12.000.- al daño emergente, daño moral \$ 2.100.- y por lucro cesante la suma de \$ 4.000.-, totalizando 18.100.- más accesorios.

El daño emergente derivado del incumplimiento, consistente en la suma dejada de percibir, ya que no se acreditó el pago del saldo, y resultaría la suma a otorgar; ahora bien, como se limitó el pedido de tal rubro a la suma de \$ 12.000.-, con dicho alcance deberá admitirse su reconocimiento. A tal suma se le adicionarán intereses moratorios desde la interpelación de fs. 5 y hasta su efectivo pago, fijándose una tasa igual a la que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuentos de documentos.

En orden al lucro cesante, no explicitó ni produjo prueba alguna respecto a cuál habría resultado la ganancia frustrada -con probabilidad objetiva de obtención- como consecuencia de la falta de pago; por lo que corresponde el rechazo de dicho rubro.

Finalmente, el daño moral contractual reclamado, que constituye una consecuencia no consumida de la relación jurídica que debe ser valorada al momento de la sentencia (v. esta Sala: "B., B. M. y T., N. C. por sí y en representación de su hija menor J. J. B. y E. A. B. c/ C., G. J. y otros s/ IdyP", del 05.07.2016, cita:1325/16; "Cristaldo, Gladis M. y otros c/ Lovato, Wilfredo C. y otros s/ DyP", del 17.10.2016, cita:1478/16; "Meneghetti, Maria A. c/ Baez, Victorio C. y otros s/ DyP", del 01.08.2019, cita: 878/19; "Marchisio Lobato, Adriana S. c/ Venica, Rodrigo C. y otros s/ DyP", del 20.09.2018, cita: 639/19; entre otros pronunciamientos, todos disponibles en: <http://bdjcamara.justiciasantafe.gov.ar/>) y a la que le resulta aplicable el CCyCN, aunque a idéntica solución podría arribarse siguiendo los lineamientos del Código Civil, debe resultar, en los términos del artículo 1744 del primer cuerpo citado, acreditado por quien lo invoca, excepto que la ley lo impute o presuma, o que surja notorio de los propios hechos.

Por lo tanto, se coincide con los autores que juzgan que el daño moral debe ser probado, en principio, y la excepción es que el juez pueda recurrir a presunciones hominis para admitirlo. Así, en ocasiones la sola verificación de la lesión hará posible admitir la existencia del daño moral a través de estas presunciones -como podría resultar para los padres el fallecimiento de un hijo-, pero en otras, la sola existencia de lesión no admite este medio de prueba, sino que debe acreditarse debidamente (conf. Márquez, José F., El daño moral contractual: interpretación, facultades de los jueces y prueba, RcyS2020-VII,63).

En autos se señalaron perturbaciones, pero sin considerar la influencia del rol de la escribana -cuyas gestiones encomendó el actor, tal como surgió de la declaración del primero en sede penal- en las mismas, pero además, no se acreditó bajo ningún medio probatorio la existencia de la supuesta alteración disvaliosa del espíritu referida en el actor, ni siquiera en la testimonial de Parisse ofrecida por dicha parte (v. fs. 78/79 vto.).

Como corolario de ello, el rubro daño moral debe ser rechazado.

IV.4.2.- A tenor del resultado arribado y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 252 del CPCyC, las costas se impondrán en un sesenta por ciento (60%) a la demandada Laspina, y un cuarenta por ciento al actor Ramos (40%).

V.- Por todo lo expuesto, y si mi voto es compartido por mis distinguidos colegas, cuanto corresponde es admitir parcialmente los recursos de apelación planteados por los apelantes y revocar el proveído venido en revisión, disponiendo, en su lugar, hacer lugar parcialmente a la demanda impetrada por el señor Ramos, condenando a la accionada Laspina al pago de la suma de \$ 12.000.-, con más los intereses moratorios desde la interpelación de fs. 5 y hasta su efectivo pago, fijándose una tasa igual a la que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuentos de documentos. Las costas se impondrán en un sesenta por ciento (60%) a la demandada Laspina, y un cuarenta por ciento (40%) al actor Ramos (conf. arg. art. 252 del CPCyC). Asimismo, rechazar la demanda de escrituración planteada por la señora Laspina, con costas (conf. arg. art. 251 del CPCyC).

Así voto.

El Dr. Vargas expresó, a su vez, iguales razones en parecidos términos y votó, por lo tanto, en igual sentido.

A la segunda cuestión, el Dr. Alonso dijo:

Conforme al criterio sustentado al tratar la cuestión anterior, me abstengo de emitir opinión.

A la tercera cuestión, los Dres. Fabiano y Vargas manifestaron sucesivamente que, de acuerdo a las consideraciones precedentes, cuanto corresponde es: a) declarar desierto el recurso de nulidad planteado por la actora; b) admitir parcialmente los recursos de apelación planteados por los apelantes y revocar el proveído venido en revisión, disponiendo en su lugar, c) hacer lugar parcialmente a la demanda impetrada por el señor Ramos, condenando a la accionada Laspina al pago de la suma de \$ 12.000.-, con más los intereses moratorios desde la interpelación de fs. 5 y hasta su efectivo pago, fijándose una tasa igual a la que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuentos de documentos. Las costas se impondrán en un sesenta por ciento (60%) a la demandada Laspina, y un cuarenta por ciento (40%) al actor Ramos (conf. arg. art. 252 del CPCyC), y d) rechazar la demanda de escrituración planteada por la señora Laspina, con costas (conf. arg. art. 251 del CPCyC).

A la misma cuestión, el Dr. Alonso dijo:

Conforme al criterio sustentado al tratar la cuestión anterior, me abstengo de emitir opinión.

Por todo ello, la SALA PRIMERA DE LA CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE SANTA FE, RESUELVE: 1) Declarar desierto el recurso de nulidad planteado por la actora; b) admitir parcialmente los recursos de apelación planteados por los apelantes y revocar el proveído venido en revisión. 2) Hacer lugar parcialmente a la demanda impetrada por el señor Ramos, condenando a la accionada Laspina al pago de la suma de \$ 12.000.-, con más los intereses moratorios desde la interpelación de fs. 5 y hasta su efectivo pago, fijándose una tasa igual a la que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuentos de documentos. Las costas se impondrán en un sesenta por ciento (60%) a la demandada Laspina, y un cuarenta por ciento (40%) al actor Ramos (conf. arg. art. 252 del CPCyC). 4) Rechazar la demanda de escrituración planteada por la señora Laspina, con costas (conf. arg. art. 251 del CPCyC). 5) Los honorarios de Alzada se

liquidarán en la proporción establecida en el artículo 19 de la ley 6.767, modificada por la Ley 12.851, oportunidad en que se correrá vista a la Caja Forense.

Insértese, hágase saber, bajen.

Concluido el acuerdo, firmaron los Señores Jueces de Cámara por ante mí, que certifico.