

Cipolletti, 11 de agosto de 2021.

VISTAS: Para resolver en las actuaciones caratuladas: "CASTRO MIGUEL ANGEL C/ CANIO VIVIANA NOEMI S/ ESCRITURACION (Ordinario)" (EXPTE. N° A-4CI-1543-C2019), de las que

RESULTA:

I. Que en fecha 01 de febrero de 2021, se presenta la Sra. Viviana Noemí Canio y en plazo para contestar demanda formula allanamiento y solicita intervención de terceros en los términos del art. 94 del CPCyC.

Concretamente sostiene que se allana a la pretensión en todos sus términos por cuanto según alega, fue contratada por los herederos declarados en los autos "DEL EGIDO MIGUEL Y DEL EGIDO JOSEFA S/SUCESIÓN AB INTESTATO" (Expte. N° 4631-III2008), en trámite por ante el Juzgado Civil, Comercial, de Minería y Sucesiones N° 3 de esta ciudad. En el marco de dicha contratación que tipifica como locación de obra, se le encomendó una serie de obras y gestiones atinentes al fraccionamiento en lotes, del inmueble que integra el acervo hereditario en los autos referenciados. En la misma vinculación contractual se pactó la entrega del 50% de los lotes a la Sra. Canio.

Sostiene que ha cumplido todas las obligaciones a su cargo, sin que los herederos de los bienes hayan cumplido con su obligación de escriturar los bienes inmueble en favor de la Sra. Canio.

II. En consecuencia, sostiene que resulta indispensable la citación de los herederos de la sucesión precitada por ser ellos y no la Sra. Canio, los obligados a perfeccionar la escritura traslativa de dominio en favor del actor. Al efecto detalla todos y cada uno de los herederos.

Cita doctrina, funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

III. Corrido el traslado, en fecha 01/02/2021 es contestado por la parte actora quien se opone a la citación de tercero propuesta por la parte demandada en tanto entiende que herederos declarados en autos caratulados "DEL EGIDO MIGUEL Y DEL EGIDO JOSEFA s/ SUCESION AB INTESTATO" (Expte. 4631-III-2008) son ajenos al boleto de compraventa suscripto por las partes. Asimismo, no se manifiesta en relación al allanamiento formulado por la demandada.

IV. Previo a resolver la oposición a la citación de tercero, se dispone librar oficio al Juzgado Civil, Comercial, de Minería y Sucesiones N° 3 de esta ciudad, a los fines de requerir la remisión ad effectum videndi et probandi de la causa caratulada "DEL EGIDO MIGUEL Y DEL EGIDO JOSEFA s/ SUCESION AB INTESTATO" (Expte

4631-III-2008).

V. Recibida la causa precedentemente mencionada, se dispone el pase a resolver de las presentes, el que se encuentra firme y consentido.

Y CONSIDERANDO:

I. Sometida la cuestión a análisis, corresponde subrayar sin perjuicio del allanamiento formulado por la aquí demandada, que la acción de escrituración, sin perjuicio del allanamiento formulado por la aquí demandada, se resolverá en oportunidad del dictado de la sentencia, no obstante para ser útil debe ser dirigida indefectiblemente contra el titular registral del inmueble objeto del reclamo, lo que no ha sucedido en autos, pero la citación de terceros efectuada por la demandada, puede subsanar.

Concretamente y en lo que refiere a las obligaciones emergentes del boleto de compraventa, la doctrina nacional lo explica del siguiente modo: "Es que, con arreglo a reiterado principio, la obligación de escriturar debe juzgarse como obligación de hacer, que pesa indistinta y recíprocamente sobre comprador y vendedor, y uno y otro pueden exigir su cumplimiento, así como colaborar en mira a obtener la ejecución de la obligación, debiendo cooperar en la realización de los trámites previos necesarios a tal fin (conf. Llambías, Obligación de escriturar, en E.D. 2-1065 cap. III, Morello, El boleto de compraventa inmobiliaria, 2a. ed., pág. 308; Borda, Tratado de Derecho Civil ? Contratos, 7a. ed., t. I pág. 319 n° 464 h]; CNCiv. Sala «A» en E.D. 1-191; Sala «B» en E.D.68-189;Sala «C» en E.D. 68317; Sala «F» en E.D. 76-580; Sala «G» en E.D. 112-319; esta Sala en E.D. 71-251 y mi voto en causa 108.758 del 8-5-92)." (Cf. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala E, "R. G. E. y otro c/ T. M. J. s/ escrituración"

Entonces cierto es que en principio, quien demanda por escrituración ejerce una pretensión de cumplimiento de contrato y que la misma debe ser dirigida contra quien asumió la obligación contractual de otorgar la escritura de dominio. No obstante, si ese boleto no fue suscripto por el titular dominial del inmueble, más allá de las acciones que pudieran haberse dirigido contra la demandada, vendedora por boleto en el caso bajo análisis, quien asumió ese compromiso por los perjuicios que del incumplimiento se derivan, no se evidencia obstáculo procesal alguno para que quienes sí revistan esa calidad, sean citados a juicio como terceros en el proceso de escrituración.

Efectivamente en el caso, se observa que la acción está dirigida contra la vendedora de un inmueble, co-contratante del actor, pero quien no resulta ser la titular registral del mismo, tornándola objetivamente improponible de cumplir con la prestación debida,

toda vez que en el expediente sucesorio caratulado "DEL EGIDO MIGUEL Y DEL EGIDO JOSEFA (Expte. 4631)" que tengo a la vista, se denunció el inmueble como integrante del acervo. Al respecto cabe resaltar que los propios herederos declarados en dichos autos, denuncian el proyecto de loteo sobre el inmueble en cuestión a fs. 325/332. Sin perjuicio de que los herederos declarados no han adjuntado el informe de dominio pertinente en las mencionadas actuaciones judiciales, queda claro que al haberlos denunciados como integrantes del acervo, los mismos no han sido inscriptos a nombre de la demandada de manera que esta pueda perfeccionar la escritura a nombre del actor.

II. Que tal citación de terceros se enmarca en el supuesto establecido en el artículo 94 y ssgtes. del Código Procesal: "El actor en el escrito de demanda y el demandado dentro del plazo para oponer excepciones previas o contestar la demanda, según la naturaleza del juicio, podrá solicitar la citación de aquél a cuyo respecto consideren que la controversia es común. La citación se hará en la forma dispuesta por los artículos 339 y siguientes" . Por lo que la aplicación del instituto en cuestión, esto es la citación de terceros, es procedente cuando la relación o situación jurídica objeto de la litis, guarda conexión con otra existente entre el tercero y/o terceros y cualquiera de las partes litigantes. Y en este caso considero que se verifica en autos ese presupuesto, ya que sin los herederos, cuya citación se solicita por parte de la demandada, no se podría lograr la escrituración que es la pretensión perseguida por la actora.

Consecuentemente he de considerar que, entre la demandada y los terceros cuya citación se pide, existe una conexidad en su legitimación pasiva, que justifica suficientemente la citación peticionada y que, además, frente al reclamo intentado, los terceros serían los únicos habilitados para cumplir con la obligación que se procura por esta acción, atento su calidad de herederos del titular registral.

En efecto, lo hasta aquí reseñado demuestra de manera patente y palmaria la situación conflictiva respecto a la situación jurídica del inmueble del cual el actor reclama su escrituración. No integrar la litis con el titular registral implica indefectiblemente, llegar al dictado de una sentencia de imposible cumplimiento, por cuanto la escrituración que es la pretensión incoada en autos solo puede ser cumplida por el titular registral o sus herederos.

Sobre el punto la jurisprudencia ha dicho que: "...avizorándose conexidad entre la relación controvertida en el proceso y aquella que se pregona entre los terceros y una de las partes originarias; y teniendo en cuenta que su intervención en el juicio podría

contribuir al esclarecimiento de los hechos, se considera pertinente ordenar su citación. (cfr. esta Sala, 3/5/2012, "Romanello Eduardo Ramón c/Citibank NA s/ordinario s/incidente de apelación-art. 250 CPCC", Expte. COM 7430/12). Es que más allá del fundamento que pudiera sustentar la pretensión hipotética y ulterior de repetición, no caben dudas que puede aventarse por este cauce la multiplicación de procesos, con evidente economía procesal (conf. Palacio, L., Derecho Procesal Civil, t. III, pág. 246, Ed Ab. Perrot, 1970)." (Cf. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial Sala F, "Bengochea, Juan Francisco c/ Banco de Galicia y Bs. As. s/ Ordinario s/ Incidente de apelación", Se. del 05/09/2019).

En razón de las ponderaciones efectuadas precedentemente, entiendo que corresponde hacer lugar al pedido de citación de tercero efectuado por la demandada.

III. La imposición de las costas generadas por esta incidencia, será diferida para el momento del dictado de la sentencia definitiva; pues será en esa oportunidad cuando pueda contarse con mayores elementos que permitan evaluar la pertinencia de la citación pretendida, como así también de la oposición a la misma.

Por todo lo expuesto, RESUELVO:

I. Hacer lugar al pedido de citación como tercero en los términos del art. 94 del CPCC de los herederos declarados en la sucesión "DEL EGIDO MIGUEL Y DEL EGIDO JOSEFA s/ SUCESION AB INTESTATO" (Expte. 4631-III-2008), en trámite por ante el Juzgado Civil, Comercial, de Minería y Sucesiones N° 3 de esta ciudad.

II. Cúmplase la notificación a los terceros, a cargo de la citante (aquí demandada), en el término de 10 días de adquirir firmeza este pronunciamiento.

III. Diferir la imposición de las costas, y la regulación de honorarios, para cuando se cuente con pautas suficientes para ello.

IV. PROTOCOLÍCESE Y NOTIFÍQUESE.

Federico Emiliano Corsiglia

Juez