

Viedma, 21 de noviembre de 2019.-

VISTOS: Los presentes autos caratulados "SUAREZ DIAZ FERMIN Y OTROS C/ ROSSI ANIBAL JAVIER S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (Ordinario)" Receptoría A-1VI-654-C2017 -, traídos a despacho para resolver; y

RESULTA:

1- Que a fs. 18/21 y vta. se presentan Fermín Suárez Díaz, Martín Suárez Díaz y Felipe Joaquín Suárez Díaz mediante patrocinio letrado, y promueven demanda contra Aníbal Javier Rossi a fin de petitionar el cumplimiento del contrato suscripto el 15 de junio de 2.012 (certificado el 27 de junio de 2.012), complementado el 12 de febrero de 2.017 y consecuentemente la escrituración a su favor del cincuenta por ciento (50%) del inmueble identificado catastralmente como 18-I-B- Chacra 002 parcela 06 C inscripto en la matrícula del Registro de la Propiedad Inmueble con el N° 18-6957 Parc. 06C Cha 002, conforme a la obligación que el demandado contrajo.-

Detallan que en el año 1.992 los Sres. Aníbal Javier Rossi y Nelson Gisleno Rossi adquirieron todos los derechos y acciones posesorias que le correspondían al Banco de la Provincia de Río Negro, sobre el inmueble en cuestión, obtenido por la institución a instancia de una subasta Judicial en autos "Banco de la Provincia de Río Negro C/ Rossati Walberto y otros S/ Ejecución Hipotecaria" Expte. 0597/88/1 de trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 1 de Viedma.-

Explican que ello fue concretado por Cesión de la entidad financiera a los hermanos Rossi con Escritura Pública N° 188 de Escribanía Mayor de Gobierno del 10 de noviembre de 1.992, donde se incluían todos los derechos obtenidos en dicha adquisición y la entrega de la posesión, quedando pendiente la inscripción registral.-

Refieren que los hermanos Rossi pidieron el desarchivo de las actuaciones, pero no agilizaron la mencionada inscripción registral.-

Relatan que posteriormente, el Sr. Aníbal Javier Rossi vendió los derechos y acciones que tenía por esa adquisición -50%- al Sr. Guillermo Adrián Suárez, mediante Contrato de Cesión de Derechos y Acciones de fecha 15 de junio de 2.012 con pacto de retroventa con firmas certificadas por ante la notaria Ana Karina Sosa el día 27 de junio de 2.012 por el cual recibió una suma en dólares y entregó la posesión del bien.-

Mencionan, que en ese marco y conservando la expectativa de hacer efectivo el pacto de retroventa, el Sr. Aníbal Rossi pidió el desarchivo de la causa y efectuó los actos tendientes a registrar el bien a su nombre y el de su hermano, siendo el Sr. Guillermo A. Suárez quien sufragó las erogaciones pertinentes.-

Dicen que una vez transcurrido el plazo previsto para hacer efectiva la cláusula de retroventa, más un año de gracia que le otorgara el Cesionario Sr. Suárez, ante el requerimiento al Sr. Rossi, a los fines de definir la situación, éste último le comunicó que carecía de los medios y que, en consecuencia, no tenía el dinero para hacer efectiva la cláusula mencionada y por ello procedería a escriturar el bien a nombre del Sr. Guillermo A. Suárez.

Describen que el Cesionario se anotó como responsable de pago en los organismos fiscales, iniciando con la regularización de las deudas, pero cuando se comenzó con las medidas tendientes a obtener la escrituración, no se pudo avanzar puesto que el Sr. Aníbal Rossi había sido inhibido en autos "Agencia de Recaudación Tributaria C/ JR y Otra de Javier Aníbal Rossi y Olga Quintana SH S/ Ejecución Fiscal" Expte. 0584/2012 de trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 3 de Viedma.-

Expresan que comprometido Rossi a abonar el monto de ese juicio tributario y levantada la inhibición en Junio de 2.016, de todos modos se advierte que no se había finalizado la inscripción registral.-

Destacan que el Cesionario impulsó la registración en el expediente de la Ejecución Hipotecaria, la que fue inscripta provisoriamente por el plazo de 180 días el día 25 de octubre de 2.016.-

Narran que el adquirente Sr. Guillermo Adrián Suárez, les donó la totalidad de los derechos que poseía sobre el inmueble y les hizo la tradición del mismo, comprometiéndose a notificar al Sr. Rossi para que otorgue la escrituración, en virtud de que carecen de relación alguna con el mencionado Cedente, lo que devino en el acuerdo complementario del contrato de cesión de derechos y acciones entre los firmantes de la cesión del 15/06/2.012 donde el Sr. Aníbal Rossi se obliga a suscribir la escritura traslativa de dominio a los actores.-

Manifiestan que a mediados de mayo de 2.017, cuando el Registro de la Propiedad Inmueble devuelve el oficio diligenciado expresando la registración definitiva del 50% a favor del Sr Aníbal Rossi, se comenzaron los trámites de escrituración.-

Explican que cuando se le comunica al Sr. Aníbal Rossi que concurra a la Escribanía, éste les informó que cambió de opinión y que tenía previsto promover un concurso de acreedores y por consejo legal no adoptaría ninguna medida en tal sentido, por lo que no quedó otra alternativa que promover la presente acción judicial.-

Realiza otras consideraciones, solicita medida cautelar de Anotación de Litis, acompaña documental, funda en derecho, ofrece prueba y concreta su petitorio.

2- Que a fs. 22 se da intervención al Síndico designado en autos "Rossi Aníbal Javier S/ Concurso Preventivo Receptoría G-1VI-11-C201732, quien se expide a fs. 23 respecto de la inoponibilidad de la acción en estos autos intentada respecto del concurso.-

3.- Que ante el Recurso de Reposición interpuesto por los actores respecto de la intervención dada a la Sindicatura, a fs. 26 con ampliación de fs. 28 se tiene por promovida la demanda y se rechaza el recurso antes referido.-

4.- Que a fs. 32 se presentan los actores en forma conjunta con los apoderados del demandado y manifiestan que se encuentran en tratativas de arribar a un acuerdo con el Sr. Aníbal Rossi, para lo que acordaron una prórroga en el plazo para contestar la demanda hasta el día viernes 9 de febrero de 2.018 inclusive, el que es concedido mediante providencia de fs. 33.-

Asimismo, cumplido dicho plazo sin que la demandada conteste la demanda, a fs. 36 se la tiene por inconstestada.

5- Que a fs. 40/41 la parte actora denuncia como Hecho Nuevo, la verificación del crédito que en fecha 07 de febrero de 2.018, incoaron ante la Sindicatura en el concurso preventivo del demandado mediante Legajo N° 23, lo que en ese sentido es resuelto mediante providencia de fs. 47.-

6.- Que a fs. 46 se abre la causa a prueba y se fija la audiencia en los términos de Art. 361 de CPCC, de cuya celebración da cuenta el acta obrante a fs. 50 y, ante la imposibilidad de avenimiento en dicha oportunidad e incomparecencia del demandado, se abrió la causa a prueba.-

Luego, previa certificación por Secretaría respecto del vencimiento del plazo y su resultado, a fs. 56 y 62 se procede a la clausura del período probatorio, siendo que la parte actora presenta su alegato a fs. 64/66 de acuerdo a lo previsto en el Art. 482 del CPCC.-

En consecuencia a fs. 68 se llama autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.-

CONSIDERANDO:

I.- Que de acuerdo al modo que la presente litis quedara trabada la cuestión a decidir consiste en determinar la procedencia o no de la acción de escrituración respecto del 50% del inmueble identificado como 18-I-B- Chacra 002 parcela 06 C inscripto en la matrícula del Registro de la Propiedad Inmueble con el N° 18-6957 Parc. 06C Cha 002.-

II.- Corresponde precisar entonces qué normas aplicaré para resolver la cuestión traída a examen.-

Así, la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci ha planteado dos reglas para determinar la ley aplicable conforme a las previsiones del art. 7 del CCyC y las enseñanzas de Roubier. La primera de ellas consiste en la de aplicación inmediata de la nueva ley, pero según como se encuentren la situación, relación o las consecuencias, al momento de entrada en vigencia de la misma. En ese sentido, observo que la relación jurídica existente en autos entre las partes no fue constituida aunque parte de sus efectos se produjeron con la nueva ley. La segunda regla es que la ley es irretroactiva, sea o no de orden público. Regla que está dirigida al juzgador, no al legislador que puede establecer carácter retroactivo de la norma de modo expreso.- (Kemelmajer de Carlucci, Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a Las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Rubinzal Culzoni. 1era edición. Santa Fe. 2015.-

En orden a esa determinación y en tanto el contrato que unió a las partes se celebró el 15 de junio de 2.012 (certificado el 27 de junio de 2.012), complementado el 12 de febrero de 2.017 he de aplicar el CCyC, extremo invocado por la actora al interponer su demanda. De todos modo, cualquiera sea el marco legal aplicable, la solución del caso no sería distinta.-

III.- No obstante el marco legal determinado como aplicable, debo recordar que la cuestión, originalmente ante la ausencia de precisiones legales al respecto tuvo una primer determinación mediante el fallo plenario "Cazes de Francino, Amalia c/ Rodríguez Conde , Manuel" de fecha 3/10/1.951.-

Asimismo el art. 1185 del CC derogado establecía que los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes, o que fuesen hechos por instrumento particular en el que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública.-

Por su parte el art. 1187 del mismo código había completado esta norma al indicar que dicha obligación será juzgada como "de hacer" (arts. 629 y 630 CC) y la parte que se resistiere a ello podrá ser demandada para que otorgue la escritura pública bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses.-

Se ha dicho también que la obligación de escriturar es accesoria de las obligaciones contraídas principales que el boleto de compraventa impone a las partes y constituye la vía instrumental de satisfacer la obligación primordial, contraída por el vendedor, de transmitir el dominio de la cosa vendida (conf. Llambías Obligaciones, Tomo II p. 295,

num. 970).-

El CCyC, a su vez prevé la cuestión en los art. 969 y 1018, dándole a la cuestión específico tratamiento.-

En ese sentido resulta fundamental la actual previsión de la última parte del art. 1018 del CCyC en cuanto prevé que "Si la parte condenada a otorgarlo es remisa, el juez lo hace en su representación, siempre que las contraprestaciones estén cumplidas, o sea asegurado su cumplimiento". Concretamente, se refiere al juicio de escrituración.-

De este modo, con el nuevo cuerpo legal vigente el tema encuentra solución explícita, no ya a partir de las previsiones del Código Procesal sino también a partir del CCyC aplicable en toda la República Argentina.-

Por otro lado, el art. 512 del CPCC completa el esquema normativo cuando establece que la sentencia que condenare al otorgamiento de la escritura pública contendrá el apercibimiento de que si el obligado al pago no cumpliere en el plazo que se establezca la suscribirá por él el juez a su costa. La jurisprudencia por su parte ha establecido que dicha posibilidad se admite siempre y cuando sea posible y no si por alguna circunstancia material o jurídica no lo fuera y en éste último caso, la obligación se convierte en la de daños y perjuicios. (conf. Santos Cifuentes - Fernando A. Sagarna, Código Civil, Comentado y Anotado, T II, pág. 44, Ed. La Ley, ed. 2005).-

IV.- Que entonces, de conformidad a las circunstancias bajo las que el proceso discurriera, corresponde acudir al esquema probatorio y así debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, T° 1, pág. 15).-

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció; en particular, los hechos constitutivos debe probarlos quien los invoca como base de su pretensión y los hechos extintivos e impeditivos, quien los invoca como base de su resistencia. Devis Echandía sostiene que corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición -pretensión o excepción- lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable, o dicho de otro modo, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la sentencia si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba.

(Devis Echandía Hernando, ?Teoría general de la prueba judicial?, Buenos Aires, Ed. Zavalía, T 1, pág. 490 y ss).-

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. Así, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal (CSJN in re ?Baiadera, Víctor F.?, LL, 1.996 E, 679).-

Por ello, no resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica -entre las que incluyo la inmediatez del juez de primera instancia-. No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa. (conf. art. 386 CPCC titulado apreciación de la prueba). A ello se debe agregar, aunque parezca redundante, que tampoco existe la obligación de fundar la razón por la cual descarta o no alude de manera específica a otros medios probatorios. No cabe entonces sino concluir que la primera regla interpretativa al hacer mérito de la valoración probatoria efectuada por el magistrado -sin eludir la posibilidad del error- es que la prueba soslayada no conducía, a su entender, a la averiguación de la verdad objetiva del caso.-

Y con relación a la verdad objetiva, debo aclarar que en función de las reglas de interpretación de la prueba basadas en la sana crítica hay una ligazón inescindible entre verdad objetiva y convicción judicial, de modo tal que ambas confluyen para la solución de todo caso traído al examen de los jueces.-

V.- Que efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y valoraré a la misma conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del C.P.C.C. y en definitiva fundaré mi decisión conforme art. 3 del CCyC y art. 200 de la Constitución Provincial.-

Así, de acuerdo con la prueba producida surge la documental acompañada por la parte actora que da cuenta de la relación contractual existente, primeramente entre el Sr.

Guillermo Adrián Suárez y el Sr. Aníbal Javier Rossi, y con posterioridad mediante un acuerdo complementario y la cesión de derechos y acciones a título gratuito entre el Sr. Guillermo Adrián Suárez y los actores de estas actuaciones, Sres. Fermín Suárez Díaz, Martín Suárez Díaz y Felipe Joaquín Suárez Díaz - fs. 2/3, 5 y 6.-

En ese sentido, originalmente, entre el demandado y el Sr. Guillermo Adrián Suárez se celebró el 15 de junio de 2012 una cesión de derechos y acciones sobre el 50 % del inmueble denominado catastralmente como DC. 18 C.1. Sec. B Chacra 002 Parcela 06C del ejido suburbano de Viedma, derechos que al cedente le correspondieron, a su vez, por cesión que le hiciera el Banco de la Provincia de Río Negro mediante Escritura 168 de la Escribanía Mayor de Gobierno que tengo a la vista -fs. 2, Cláusula Primera de estas actuaciones y fs. 196/197 de autos agregados como prueba instrumental "Banco de la Provincia de Río Negro C/ Rossati Walberto y otros S/ Ejecución Hipotecaria" Expte. 0597/88/1 de trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 1 de Viedma.-

Surge, asimismo, de los autos precedentemente citados, conforme Oficios N° 1509/16 de fs. 224/226 y Oficio N° 694/17 de fs. 227/228, también agregados en copias certificadas a fs. 7/8 y 10/13 de estas actuaciones, que la adquisición por subasta se inscribió en la Matrícula 18-6957, Parcela 06C Cha. 002 en fecha 26 de octubre de 2016.-

Por otro lado, la cesión de fs. 2 de estas actuaciones tiene firmas certificadas y se complementa con el acuerdo de fs. 5, encontrándose cumplidos los plazos allí dispuestos para la escrituración a la que el Sr. Aníbal Javier Rossi se había obligado.-

A su vez, la legitimación de los actores surge de la cesión de derechos y acciones a título gratuito que el Sr. Guillermo Adrián Suárez les hiciera.-

Respecto del concurso preventivo del Sr. Aníbal Javier Rossi tramitado en autos "Rossi Aníbal Javier S/ Concurso Preventivo Receptoría G-1VI-11-C201732 por ante este mismo Juzgado, surge que en fecha 4 de septiembre de 2018 se declaró la nulidad del mismo, sentencia que se encuentra firme, sin perjuicio de que mediante el interlocutorio previsto en el art. 36 de la LCQ se tuvo por verificado el crédito del actor mediante Legajo N° 23.-

También surge del informe previsto en el art. 39 de la LCQ que el Síndico al indicar el activo del concursado identifica como integrante de aquél el inmueble cuya escrituración hoy aquí se pretende.-

Asimismo, de la consulta del registro de este Juzgado surge que la inhibición de bienes dictada en autos "Agencia de Recaudación Tributaria C/ JR y Otra de Javier Aníbal

Rossi y Olga Quintana SH S/ Ejecución Fiscal" Expte. 0584/2.012 se ha levantado mediante providencia de fecha 3/06/2.016.-

VI.- Efectuadas todas las anteriores determinaciones no puedo soslayar, además, la posición procesal asumida por la demandada en autos en cuanto a la incontestación de la demanda con posterioridad a que las partes, de común acuerdo, requirieran una prórroga para su contestación a fs. 32.-

Luego, ante la incontestación así se tuvo por proveído a fs. 36, primer párrafo.-

De este modo, todo ello conglobado a la luz de la prueba producida torna probada la postulación de la demanda, en lo que refiere a que el Sr. Aníbal Javier Rossi, en virtud de los derechos adquiridos del Banco de la Provincia de Río Negro, respecto del inmueble objeto de pretensión, cedió los mismos en el 50% que le corresponden al Sr. Guillermo Adrián Suárez y que éste, a su vez, los cedió de manera gratuita a los actores en estas actuaciones, quienes por eso mismo ostentan la legitimación activa que aquí han ejercido.-

Que entonces, la cesión de derechos de fs. 2, no obstante tener firmas certificadas, al no revestir las formalidades del art. 1.618 del CCyC inc. c), y teniendo en cuenta que no existe para el acto en cuestión sanción de nulidad ha de determinarse que el estado pendiente de otorgamiento de la escritura por parte del Sr. Aníbal Javier Rossi, deviene en obligación de hacer, tornándose plenamente aplicable, en el caso, el art. 1018 del CCyC.-

Que no obstante lo antes dicho no puedo soslayar que también se ha dicho que "La escrituración puede hacerse imposible por culpa del deudor, por ejemplo, porque el acreedor hipotecario ejecuta el inmueble por falta de pago de su crédito, porque los acreedores del vendedor embargan el inmueble o le traban inhibiciones; o bien, porque el vendedor transfiere la cosa a un tercero de buena fe. Frente a esta situación la sentencia es de cumplimiento imposible y la obligación se transforma en la de resarcir los daños al comprador. Para ello no es necesario un segundo juicio, sino que se los establece sumariamente en la etapa de ejecución de sentencia. Se ha dicho al respecto que no es necesario que se hubieran solicitado subsidiariamente en la demanda los daños y perjuicios en forma expresa, por que "toda demanda por escrituración lleva implícito el pedido de que se indemnicen los daños y perjuicios para el supuesto de que la escritura no se lleve a cabo, y la opción implica la resolución del contrato, que puede ejercerse aun después de dictarse sentencia que condena a escriturar, pues esta carece de efectos novatorios aun cuando ella nazca de una nueva acción. La novación no se

presume (art. 812) y si la prestación se hace imposible por culpa del deudor, aquélla no se extingue ni se reemplaza por otro nueva - la de indemnizar- sino que es la misma obligación que asume una nueva forma." Código Civil y leyes complementarias, Comentado anotado y concordado. T. 5. Belluscio, Augusto. Director. Zannoni Eduardo.Coordinador. Editorial Astrea. Bs. As. 1984. Pág. 863.-

VII.- Concluyo entonces, que conforme a las constancias de autos detalladas en Considerando V y VI, corresponde hacer lugar a la demanda.-

En consecuencia, he de ordenar a la Sr. Aníbal Javier Rossi a que otorgue la escritura respecto del 50 % que le corresponde del inmueble 18-I-B- Chacra 002 parcela 06 C inscripto en la matrícula del Registro de la Propiedad Inmueble con el N° 18-6957 Parc. 06C Cha 002 en el plazo de 30 días, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de las previsiones del art. 1018, última parte del CCyC y art. 512 del CPCC, siempre que se concreten en su oportunidad las condiciones jurídicas para ello.-

VIII.- Que en cuanto a las costas del proceso, siguiendo el principio general establecido en el art. 68 ap. 1° CPCC, corresponde imponerlas a la parte demandada, vencida en el pleito; debiendo posponer la regulación de honorarios profesionales hasta que haya pautas para hacerlo, con sujeción a lo dispuesto en el art. 24, de la ley G 2.212.-

Por los fundamentos antes expuestos,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta a fs. 18/21 y ordenar al Sr. Aníbal Javier Rossi a que otorgue la escritura respecto del 50 % que le corresponden del inmueble 18-I-B- Chacra 002 parcela 06 C inscripto en la matrícula del Registro de la Propiedad Inmueble con el N° 18-6957 Parc. 06C Cha 002 en el plazo de 30 días, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de las previsiones del art. 1018, última parte del CCyC y art. 512 del CPCC, siempre que se concreten en su oportunidad las condiciones jurídicas para ello.-

II.- Imponer las costas a la parte demandada conforme a las previsiones del art. 68 ap. 1° del CPCCC. y posponer la regulación de honorarios hasta que haya pautas para ello.-

III.- Regístrese, protocolícese y notifíquese.-

Leandro Javier Oyola
Juez