

Cipolletti, 31 de marzo de 2023.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas: "**LUENGO EMILIA GRACIELA C/ RODA FEDERICO Y OTROS S/ ESCRITURACION (ORDINARIO)**" (EXPTE. N° CI-35499-C-0000), de las que;

RESULTA:

I.- A fs. 27 se presenta la Sra. Emilia Luengo por derecho propio y con patrocinio letrado a iniciar formal demanda de escrituración, respecto del inmueble NC 0238-546-05 inscripto en el RPI al tomo 741, Folio 152, Finca 92.667 contra Federico Roda, Roberto Marín, Nilda Pañilto, Francisco Pichón y Eduardo Vivanco.

II.- En relación a los hechos refiere que tal como surge del informe de dominio que acompaña el titular registral del inmueble es el Sr. Federico Roda, quien en fecha 16/06/1989 lo vendió al Sr. Roberto Marín, quien a su vez el 01/06/1993 lo vendió a la Sra. Nilda Pañilto. Por su parte, en fecha 30/08/1996 la Sra. Pañilto cedió los derechos que tenía sobre el inmueble al Sr. Francisco Pichón y este a su vez lo cedió nuevamente el 15/09/1997 al Sr. Eduardo Vivanco. Finalmente, en fecha 16/04/2013 el Sr. Vivanco lo transmitió mediante cesión onerosa a la actora.

A efectos de respaldar sus dichos acompaña los respectivos instrumentos. Sostiene por otra parte que constituyó en mora a los demandados con la citación a mediación a la que no concurrieron y a consecuencia de ello, no pudo llevarse a cabo la audiencia.

En función de lo expuesto, solicita que se condene a los demandados a otorgar la escritura pública correspondiente. Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

III.- Corrido que fuera el traslado de la demanda, en fecha 09/08/2019 se presenta el demandado Marín y se allana; en igual sentido lo hicieron los codemandados Pañilto y Pichón en fechas 01/07/2021 y 18/03/2022 respectivamente. En relación al codemandado Roda, en función de haberse corroborado su fallecimiento, se ordenó la citación por edictos en fecha 23/03/2021 y finalmente, respecto al codemandado Vivanco, se decretó su rebeldía en fecha 05/04/2022.

IV.- En ese estado de autos, en fecha 11/05/2022 se decreta la cuestión como de puro derecho y posteriormente se dicta la providencia de autos a sentencia, la que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

1.- Que de acuerdo al modo en que quedó trabada la litis, la cuestión a dilucidar radica en determinar la procedencia de la escrituración del bien inmueble designado

catastralmente NC 03-2-B-546-05, que la accionante invoca haber adquirido mediante cesión de derechos que le efectuara el Sr. Vivanco; quien a su vez, lo había recibido por cesión que le efectuara en su favor el Sr. Pichón quien poseía los derechos del inmueble por cesión que le hizo la Sra. Pañilto. Esta última había adquirido por boleto de compraventa al Sr. Marín, habiendo sido este quien inicialmente y también por boleto de compraventa lo había adquirido del titular registral.

2.- Tal como surge de la pretensión de la actora, tiene por objeto obtener el cumplimiento de la obligación de escriturar por parte de la demandada. En este sentido se ha dicho que "*... nos encontramos en un juicio de escrituración, en el que se persigue el cumplimiento de una obligación de hacer. Concretamente y en lo que refiere a las obligaciones emergentes del boleto de compraventa, se ha dicho 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)" (Conf. CNCivil, Sala E, in re "R. G. E. y otro c/ T. M. J. s/ escrituración")..." (Cf. Autos CERDA CAMPOS DUILIO RAMON C/ CRISOSTOMO PAULA ANDREA Y OTROS S/ ESCRITURACION (ORDINARIO) (APELADO), Cam. Apel. IV CJRN, 11/08/2022).*

Previo a avanzar en la resolución de la presente causa, debo considerar la situación procesal de cada uno de los demandados y sus consecuencias.

En primer lugar, conforme las presentaciones de fechas 09/08/2019, 01/07/2021 y 18/03/2022 los codemandados Marín, Pañilto y Pichón respectivamente se allanaron a la demanda interpuesta por Luengo.

La doctrina tiene dicho que "*El allanamiento es la declaración de voluntad del demandado en cuya virtud reconoce la fundabilidad de la pretensión por el actor...*" y "*El hecho de que el demandado se allane a la pretensión del actor no exime al juez del deber de dictar sentencia sobre el fondo del asunto, pues el allanamiento carece, en nuestro derecho, de fuerza decisoria por sí mismo*". (cf. Lino Palacio, "Derecho

Procesal Civil", Tomo V, págs. 545/546 y 549/550).

Por otra parte, conforme surge de la providencia de fecha 05/04/2022 se decretó la rebeldía del codemandado Vivanco y citados que fueran los herederos del codemandado Roda mediante edictos, nadie se presentó.

En virtud de la incontestación de demanda y la rebeldía declarada, conforme la manda emergente de los arts. 59, 60, 356 inc. 1 y ccds. del CPCyC, deben tenerse por reconocidos los hechos pertinentes y lícitos argüidos por el actor en su demanda, como así también por reconocidos y recibidos los documentos e intimaciones excepto que surja evidencia en contrario, que desde ya adelanto que no se advierte en autos.

Frente a esta situación procesal, nuestro ordenamiento establece como consecuencia que "...se estimarán como reconocimiento de la verdad" y "...se los tendrá por reconocidos o recibidos, según el caso" (sic. art. 356 citado) eximiendo a quien obtiene la declaración, de la carga de acreditar aquellos hechos invocados, que se tendrán por ciertos salvo que fueran inverosímiles, o ilegítimos o contrarios a otra evidencia. Consecuentemente, de no evidenciarse tales elementos que obstan a esa presunción la procedencia de la pretensión en lo sustancial se impone como incuestionable, teniéndose por reconocidos los hechos alegados por la actora y toda la documentación acompañada, y por acreditados los hechos constitutivos del derecho perseguido por el actor.

3.- Ahora bien, sumado a las consecuencias procesales indicadas más arriba y siendo que se declaró la cuestión como de puro derecho, analizaremos la pretensión de la actora y la documentación adjuntada con la demanda.

Conforme surge de la documentación original que tengo a la vista encuentro debidamente acreditados los extremos de hecho expuestos por la actora, referente a la cadena de boletos y cesiones de derechos se corresponden con los respectivos instrumentos, los cuales se encuentran sellados en su totalidad por el organismo tributario provincial, adquiriendo así fecha cierta en cada uno de los casos.

En función de la cadena de boletos (2) y de cesiones (3) analizaré cronológicamente cada una de las transmisiones del inmueble objeto de autos:

i. El 16-06-1989 el titular registral del inmueble, Sr. Federico Roda - conforme surge del informe de dominio obrante a fs. 3- vendió al Sr. Roberto Marín, tal como surge del boleto de compraventa obrante a fs. 10/11. La cláusula QUINTA de dicho instrumento establecía "...La

escritura traslativa de dominio se otorgará cuando así la solicite el comprador por ante el escribano que éste designe, corriendo todos los gastos y honorarios para su confección por cuenta del comprador..." (lo destacado me pertenece)

ii. Posteriormente conforme surge del boleto de fs. 12 el 01/06/1993 el Sr. Roberto Marín le vendió, cedió y transfirió todos los derechos sobre el inmueble que nos ocupa a la Sra. Nilda Ester Pañilto estableciendo en similares términos a la cláusula transcrita en el párrafo anterior que la escritura se realizaría cuando así lo reclame la compradora (punto Sexto del boleto).

Luego, el 30 de Agosto de 1996, la Sra. Pañilto le cedió y transfirió al Sr. Francisco Arturo Pichón los derechos adquiridos por el boleto de compraventa respecto del inmueble objeto de autos. Y conforme surge del mismo instrumento, el 15/09/1997 Pichón le cedió y transfirió esos derechos sobre el inmueble al Sr. Eduardo Vivanco.

iii. Finalmente, tal como surge de las copias obrantes a fs. 5 y 6, el Sr. Eduardo Vivanco, en 16/04/2013 cedió y transfirió los derechos del inmueble a la Sra. Emilia Graciela Luengo, actora en estos autos.

4.- Teniendo en cuenta la prueba obrante en autos, cabe recordar que se consideró al boleto de compraventa como un verdadero contrato de compraventa, firme, serio, definitivo y perfecto en sí mismo.

En la opinión del maestro Augusto Morello no existen dos negocios jurídicos sucesivos, uno antecedente del otro, ya que el boleto vincula a las partes como vendedor y comprador con la expresión recíproca de conformidad dada respecto de la cosa y el precio. Sostiene en consecuencia, que con la escritura pública no se celebra el contrato de compraventa, sino que se ejecuta el ya concluido anteriormente. Y que en el caso, esta fue la situación que surge de los boletos celebrados entre los Sres. Roda y Marín y luego entre este último y Pañilto.

Por otra parte la cesión del boleto de compraventa, no es exactamente una mera cesión de créditos o de deudas, ni una acumulación de cesiones independientes, novación, ni delegación acumulativa. Quien cede un boleto de compraventa no compra ni vende nada, ni se limita a transmitir un derecho específico ni una deuda concreta, ni extingue por transformación determinadas obligaciones.

Quien cede un boleto, ya sea el comprador o el vendedor, deja su lugar contractual a otro sujeto, le transmite su posición contractual. Por eso es una cesión de

contrato, interpretación que se ha impuesto definitivamente (ver, por ejemplo, López de Zavalía, "Teoría de los contratos. Parte Especial 1", Tomo 2, Zavalía Editor, reimpresión inalterada de la 2ª edición, 1991, páginas 323/326). De ese modo, quien resulta el cesionario posee una acción directa contra el cocontratante cedido, a la vez que el cedente queda eximido porque solamente se ha obligado ante el cesionario a transmitirle la posición contractual que ocupaba, transmisión que opera automáticamente con el solo convenio, ni bien se presta el consentimiento, por la sola fuerza del contrato (artículo 1457 del CC aplicable al caso en razón del tiempo), salvo que además resulte obligado a otorgar cierta forma (artículos 1184 -inciso 9º-, 1185, 1187, 1188 y 1454 del código citado).

5.- En este contexto, la pretensión intentada por la actora tiene por objeto instrumentar el título de dominio del bien que individualiza con nomenclatura catastral NC. 03-2-B-546-05, conforme surge identificado de igual manera en los instrumentos que fueron creados en la órbita privada de quienes cedieron sus derechos y obligaciones en forma encadenada e ininterrumpida desde el titular registral. Así, la acción la dirigió contra todos los integrantes de la cadena de adquisiciones detalladas, enderezada a cumplir la obligación de realizar la escritura pública a la que tiene derecho, y que se reputa incumplida en aras de obtener el pronunciamiento jurisdiccional que ordene la efectiva conclusión de este justo título de propiedad (necesario de acuerdo a la naturaleza de cosa inmueble sometida al régimen jurídico de los Derechos Reales art. 1017 del CCyC, anterior 1184 del CC).

En lo que respecta al marco legal aplicable a la cuestión a tratar, la norma del Art. 1184 del Código Civil, establecía que la transmisión de bienes inmuebles en propiedad, o la constitución de otro derecho real, debían ser celebrados por escritura pública, regulación que se mantuvo invariable en la nueva Ley de fondo. A la vez que el Art. 1185, contemplaba "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 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".

Que dicha obligación surge del art. 1187 del Código Civil, al establecer que la obligación de que habla el artículo 1185 del mismo código será juzgada como una obligación de hacer, y la parte que resistiere hacerlo, podrá ser demandada por la otra 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"* (cf. Llambías Obligaciones, Tomo II p. 295, num. 970).-

El art. 512 del CPCC completa el esquema normativo que corresponde a las presentes 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 (cf. Santos Cifuentes - Fernando A. Sagarna, Código Civil, Comentado y Anotado, T II, pág. 44, Ed. La Ley, ed. 2005).

Sentado aquello, en el caso que nos ocupa existen dos cuestiones que no pueden soslayarse: la primera es la acreditación en el expediente de la cadena ininterrumpida de cesiones y boletos hasta la última sucesora del inmueble a título particular y por acto entre vivos.

La segunda, es que los codemandados debidamente citados se allanaron a la pretensión de la actora en 3 de los casos mencionados a los que me remito, y en los otros dos citados nada contestaron, todo lo que apareja no sólo las consecuencias procesales ya señaladas, sino que me permite concluir que las operaciones de transmisiones sucesivas no se controvertieron y no existe reclamo alguno con relación al bien de marras.

Por su parte, que el titular registral emisor del primer acto de enajenación se encuentra fallecido, sin proceso sucesorio iniciado ni herederos conocidos (cf. información sumaria producida en autos). Emplazados los posibles sucesores universales y derechohabientes del bien en cuestión mediante la publicación de edictos, la notificación no surtió resultado positivo alguno.

Y en conclusión, estando a la exigibilidad de formalizar por medio de la instrumentación de escritura la compraventa del inmueble, sin encontrarse persona alguna habilitada por ley a suscribir dicho acto en representación del titular registral, vendedor fallecido sin sucesorio abierto ni herederos declarados; no siendo posible por ello tenerlo como condenado, considero que por el contexto expuesto y a los mejores fines del proceso, hacer cumplir lo mismo autorizando el suscripto al escribano que designe la actora, con costos a su cargo, de conformidad con las obligaciones asumidas por ella y por virtud de acceder al primer boleto de compraventa de fecha 16/06/1989 que origina el presente proceso.

6. Que el pronunciamiento sobre costas corresponde hacerlo en el mismo sentido de lo que se considera de los allanamientos formulados en forma real, incondicionada, oportuna y total de los accionados, que inclinan las carga de las costas en el orden causado, y con especial atención a que el demandado fallecido no ha dado motivo a la promoción del juicio. Reitero que esto último se desprende de la letra del instrumento traído e invocado los derechos sobre este por la actora, derivando la circunstancia que comprueba que la parte vendedora se encontraba eximida de todo costo que conllevara la escrituración del bien enajenado.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I.- Hacer lugar parcialmente a la demanda promovida por Emilia Graciela Luengo, y en consecuencia autorizar al ESCRIBANO PÚBLICO que la actora proponga, previo acompañar las conformidades prestadas por la Caja Forense, el Colegio de Abogados, el SITRAJUR, y la ART a inscribir en el Registro correspondiente y por el sistema de tracto abreviado la presente sentencia traslativa de la propiedad en cabeza de la actora, del inmueble que se identifica catastralmente como NC 03-2-B-546-05, inscripto en el tomo 741, folio 152, finca 92.667 de la localidad de Fernández Oro (R.N.), siendo los gastos y honorarios a cargo de la accionante, con base en lo señalado en los considerandos precedentes.

A tal fin deberá expedirse testimonio con cargo para el escribano interviniente, de tomar todos los recaudos registrales y fiscales previos a la inscripción, quedando autorizado para diligenciar el trámite y suscribir minutas.

II.- Imponer las costas por su orden (art. 70 del CPCC).

III.- Regular a los letrados intervinientes, Raul E. Assum, en carácter de patrocinante de Roberto Marin, en la suma de Pesos Treinta y Cuatro Mil Doscientos Cincuenta (\$34.250,00) (1 de 3 etapas x 10 IUS).(Min Legal cf. 6, 9, 38 y 39 LA- Valor Ius \$10.275. Res. N° 176/23 STJ y 065/23 P.G), a Carola S. Correa, en su carácter de patrocinante de Nilda Pañilto y Francisco Pichon, en la suma de Pesos Cuarenta y Siete Mil Novecientos Cincuenta (\$47.950,00) (1 de 3 etapas x 10 Ius +40%) (Min Legal. 10 IUS Cf. 6, 9, 12, 38 y 39 - Valor Ius \$10.275. Res. N° 176/23 STJ y 065/23 P.G).

Respecto a los honorarios de los letrados de la actora firme que se encuentre la presente se fijará la audiencia prevista en el art. 24 de ley 2212.

Que para las regulaciones efectuadas se han tenido en especial consideración la naturaleza y extensión de las tareas realizadas (un escrito), así como el resultado objetivo del pleito. Las mismas no incluyen el I.V.A., en la eventualidad de corresponder y según la situación del beneficiario frente al tributo.

IV. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme los términos de la Acordada N° 36/2022, Anexo I, Art. 9 inc. "a".

Mauro Alejandro Marinucci

Juez