

San Carlos de Bariloche, 11 de diciembre de 2023

VISTOS: Estos autos caratulados: "**CILIA, GUSTAVO OSCAR C/ LACROZE, TEOFILO Y OTROS S/ SUMARIO (ESCRITURACION)**", BA-09028-C-0000

CONSIDERANDO:

1º) Que en fecha 08 de junio de 2004 (cf. cargo de fs. 48 vta.), María Cristina Maestri de Alberioni, en su carácter de cesionaria de derechos y acciones posesorios del lote 53 Manzana uno de Villa del Lago Gutierrez, denominado catastralmente 19-2-N-103-09, inicia juicio de escrituración contra los Sres. Teófilo Lacroze, David Lacroze, Hugo Lacroze, Carlos Lacroze y Eduardo Lacroze, domiciliados en la ciudad de Buenos Aires.

Que habiendo sido citados por edictos los demandados y no habiendo comparecido, se hizo efectivo el apercibimiento por el cual fueran citados y se designó Defensor Oficial para que los represente.

Que a fs. 83/87 la Sra. Defensora opone excepciones de incompetencia, prescripción, falta de legitimación, falta de acción, y a todo evento contesta demanda en forma subsidiaria.

2º) Que en primer término funda la excepción de incompetencia en el artículo 5 inc. 3 del CPCC que establece que será Juez competente : “Cuando se ejerciten acciones personales, el lugar en que deba cumplirse la obligación expresa o implícitamente establecida conforme los elementos aportados en el juicio y, en su defecto, a elección del actor, el del domicilio del demandado o el del lugar del contrato, siempre que el demandado se encuentre en él, aunque sea accidentalmente, en el momento de la notificación”.

En base a dicha norma y lo dispuesto en el art. 1212 del Código Civil (vigente al momento de contestar la demanda), teniendo en cuenta que del boleto "provisorio" obrante a fs. 11 surge que el mismo fue suscripto en Buenos Aires y que no se ha pactado por las partes lugar alguno para su cumplimiento (ejecución), sostiene que la competencia consecuentemente resulta ser en Buenos Aires, pues fue el lugar donde el contrato “fue hecho”.

3º) Que dicho planteo es contestado por la actora a fs. 95/99 quien en primer término hace alusión al ejercicio de la posesión que detentaría hace cuarenta años “animus domini” y demás elementos por los que considera se encuentran cumplimentados los requisitos para solicitar y sea declarada la prescripción.

Asimismo, sostiene que se vio precisada a iniciar la presente acción en Bariloche, atendiendo a la naturaleza de las pretensiones, unido a que es el lugar donde se encuentra situada la cosa litigiosa; que respecto de los derechos posesorios cedidos y usucapión ocurrida, corresponde también a esta jurisdicción, como los desembolsos, gastos e impuestos que se vinculan con el municipio local. Agrega que cuando se trata de bienes inmuebles, el fuero de situación de la cosa es como regla, único y excluyente. Señala que como en el caso de autos, en que no hay lugar de cumplimiento, su designación puede ser expresa o resultar implícitamente, siendo en este último caso función de los órganos judiciales desentrañar la voluntad de los contratantes en ese sentido.

Agrega que en el caso de autos, pese a que se firmo un boleto provisorio, no se hizo caducar ninguno de los derechos del comprador, ya que tiene la posesión por casi cuarenta años y pagó y canceló el precio total, unido a ello al pago de impuestos del inmueble, por lo que sostiene que se debe resolver atendiendo a las particularidades del caso; que existe nutrida jurisprudencia respecto del alcance del art. 5 inc. 3 del código procesal, y que de la concurrencia de los elementos y atendiendo a las particularidades del caso, teniendo en consideración la temática existente en Bariloche respecto de los loteos, los antecedentes expuestos y la fundamentación dada, solicita el rechazo de la excepción de incompetencia.

4°) Que del planteo se corre vista al Agente Fiscal quien se pronuncia por presentación E0007 de fecha 09/11/2023, quien sostiene la competencia del suscripto para entender en autos en virtud de lo normado por el art. 5 inc. 3 del CPCC por cuanto la escrituración versa sobre un inmueble que tiene su ubicación en esta ciudad y lo normado por el 2650 del CC y C.

5°) Que el art. 5 inc. 3 CPCC establece que será competente: “Cuando se ejerciten acciones personales, el del lugar en que deba cumplirse la obligación expresa o implícitamente establecida conforme los elementos aportados en el juicio, y en su defecto, a elección del actor, el del domicilio del demandado o el del lugar del contrato siempre que el demandado se encuentre en él, aunque sea accidentalmente, en el momento de la obligación”.

Por su parte el art. 5 inc. 5 del CPCC dice: “En las acciones personales, cuando sean varios los demandados y se trate de obligaciones indivisibles o solidarias, el del domicilio de cualquiera de ellos, a elección de actor.”

6°) Que en primer término cabe señalar que la pretensión de autos es escrituración.

Que se trata de una obligación personal, solidaria e indivisible por cuanto son varios demandados, todos ellos domiciliados en la ciudad de Buenos Aires, por lo que corresponde que me declare incompetente en virtud de lo dispuesto en el art. 5 inc. 5 del CPCC.

A todo evento, aún de no compartir tal postura, de la compulsa de autos surge que el boleto de compraventa provisorio cuya copia obra a fs. 11 fue suscripto por las partes primigenias en la ciudad de Buenos Aires, que en el mismo se estableció que el boleto definitivo debía formalizarse y presentarse en dicha ciudad (prórroga expresa) y que incluso los pagos que se habrían efectuado en Bs. As, tal como surge de la documental acompañada (fs. 12 y libreta de pagos obrante en sobre 124/04).

Que además, tanto el comprador originario como los demandados no se domiciliarían en esta ciudad, conforme fuera denunciado por la accionante en el escrito de inicio y el boleto provisorio acompañado.

Por ello, teniendo en consideración todos los elementos mencionados, puede entenderse que el lugar de cumplimiento de la obligación sería en Buenos Aires (art. 5 inc. 3 del CPCC).

Que tampoco surge que se domicilian en esta ciudad la cesionaria María Cristina Maestri, conforme surge del escrito de inicio de la actuaciones y de la cesiones acompañadas.

Que incluso tal como surge de la escritura Nro. 234 tampoco Gustavo Cilia tendría domicilio en esta ciudad, sino en Buenos Aires.

Y no puede soslayarse que los cesionarios adquieren los mismos derechos y están sujetos a los mismos Tribunales que su cedente.

Que no obsta a ello la cuestión atinente a los pagos de impuestos y la posesión invocada por la cesionaria-actora, quien a su vez cedió sus derechos, por cuanto en estos obrados se está reclamando el cumplimiento de la obligación -personal- de escriturar, y no la prescripción adquisitiva (acción real).

Y por último, de aplicar la normativa invocada por el Sr. Agente Fiscal (art. 2650 del CC y C), tampoco sería competente el suscripto atendiendo a la residencia de los demandados y el lugar de cumplimiento de la obligación que surge de los elementos aportados.

Conforme ya fuera señalado, el contrato preliminar o “boleto provisorio” fue suscripto en Capital Federal, allí se pagaban las cuotas y tenían su domicilio las partes originarias y todos los demandados, pactándose expresamente la celebración del negocio final en

dicha ciudad.-

Ello, sin desconocer la doctrina y jurisprudencia que sostiene respecto de la compraventa de inmuebles que la competencia es la de la ubicación del bien prometido en venta, por cuanto allí es donde debe hacerse la tradición. Pero en el caso que nos ocupa y conforme los propios dichos de la actora, ya se encontraría en posesión del inmueble.-

7°) Que en mérito de todo lo anterior, entiendo corresponde declararme incompetente para entender en estos obrados.

8°) Que las costas de la presente se le impondrán a la parte actora por no encontrar el suscripto mérito alguno para apartarme del principio general de la derrota (arts. 68 y 69 del CPCC).

En consecuencia, **RESUELVO: I)** Hacer lugar a la excepción opuesta por la Defensora de Ausentes. y declararme incompetente para entender en el presente asunto. **II)** Imponer las costas de la presente a la parte actora (art. 68 y 69 CPCC). **III)** Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad. **IV)** Oportunamente archívense. (art. 354, inc. 1° del CPCC). **V)** Protocolizar, registrar y notificar lo resuelto a tenor de lo dispuesto en la Ac. 36/2022 STJ.

Mariano A. Castro
Juez