

Cipolletti, 27 de octubre de 2020

AUTOS Y VISTOS: los presentes caratulados "BETINELLI SERGIO OMAR C/ DON JUAN S.C.A. s/ESCRITURACIÓN" (Expte. N° A-4CI-721-C2015), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- A fs. 167/170 se presentó el Sr. SERGIO OMAR BETINELLI, por medio de su apoderado, el Dr. Manuel Andrada, e interpuso acción de escrituración del inmueble individualizado como Lote 3 A de la Manzana 621, que mide 10 metros de frente al Norte por 37,50 metros de fondo, encerrando una superficie de 375 metros cuadrados, Nomenclatura Catastral 03-1-H-621-03 A, ubicado en calle Viedma N° 134 de esta ciudad, contra la firma DON JUAN S.C.A.

En la mención de los hechos expuso que en fecha 25 de marzo de 1996 su mandante suscribió boleto de compraventa con Don Juan S.C.A., representada por poder en dicho acto por el Sr. José Manuel Jorge, para la adquisición del inmueble antes individualizado.

Que el precio convenido por dicho inmueble fue pactado en la suma de dólares estadounidenses cinco mil (U\$S 5.000), a abonar del siguiente modo: en el acto de suscripción del boleto la suma de U\$S 3.000 y el saldo en cuotas de U\$S 1.000 a abonar el día 22/04/1996 y el día 21/05/1996. Que dichos pagos no devengarían interés alguno y debían realizarse en la moneda expresada.

Sostuvo que su mandante en forma oportuna y puntual cumplió íntegramente con el pago del precio, y desde la fecha de la firma del boleto, se encuentra en posesión efectiva del inmueble, habiendo abonado desde la fecha impuestos y tasas municipales, provinciales, así como servicio de agua.

Dijo que intimado oportunamente el vendedor mediante carta documento N° CD 377213169 de fecha 28/10/2014, a cumplir con la escrituración del inmueble, la misma no fue respondida.

Fundó en derecho, acompañó prueba documental y ofreció otros medios de prueba. Y en su petitorio, solicitó el oportuno acogimiento de su pretensión.

2.- A fs. 171 se dio curso a la acción bajo las normas del proceso ordinario y se ordenó su pertinente traslado de la demanda por el plazo de ley, que fue cumplido conforme cédula diligenciada a fs. 179/180.

Puesto que la demandada no compareció al proceso ni contestó la demanda, a petición de la actora se la declaró rebelde en el presente juicio (fs. 183). Quedando ello firme

tras la notificación cumplida en su domicilio real (fs. 184 y vta.).

3.- A fs. 188 se declaró la cuestión de autos como de puro derecho.

Posteriormente, en fecha 11/08/2020 se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido).

Y CONSIDERANDO:

4.- 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 031-H-621-03A, que habría sido adquirido por el accionante mediante boleto de compraventa a Don Juan S.C.A. en fecha 25 de marzo de 1996.

Al respecto, cabe ante todo reparar en los efectos de la declaración en rebeldía de la demandada. Conforme lo previsto en el art. 60 del CPCC, ¿La rebeldía declarada y firme exime a quien obtuvo la declaración de la carga de acreditar los hechos invocados, los que se tendrán por ciertos salvo que fueran inverosímiles; ello sin perjuicio de las facultades que otorga al Juez el artículo 36, inciso 2??.

También tiene especial relevancia la falta de contestación de la demanda por parte de Don Juan S.C.A. ya que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 355 del CPCC, el incumplimiento de tal carga procesal constituye presunción de verdad de los hechos pertinentes y lícitos afirmados por la contraria (solo desvirtuable por prueba en contrario).

En cuanto a la documentación presentada junto con la demanda, tampoco ella fue impugnada en la etapa oportuna del pleito; por lo que se la debe tener por reconocida o recibida, según el caso (art. 356 ap. 1 CPCC).

Dice conocida doctrina que "...al no haber oposición respecto de los hechos, no hay discusión alguna sobre ellos que haga necesario probarlos." (conf. Arazi y Rojas, Cód. Procesal, página 238).

Lo anterior concuerda con lo que establece el artículo 364 del CPCC con relación a la admisibilidad de hecho y de prueba: ¿Sólo se admitirán como objeto de prueba los hechos articulados en demanda, reconvención y en su caso sus contestaciones, que sean conducentes al esclarecimiento del pleito y que resulten controvertidos...?

Se ha sostenido que: "Los hechos y la documental aportada a la causa deben tenerse por reconocidos en tanto que el accionado no ha comparecido al pleito y ha sido declarado rebelde, tornándose operativa la norma del artículo 60 CPCC en cuanto a que "La rebeldía declarada y firme exime a quien obtuvo la declaración de la carga de acreditar los hechos invocados, los que se tendrán por ciertos salvo que fueran

inverosímiles.." (Conf. Cámara de Apelaciones de Gral. Roca in re: "FLORES DECELINDO EDECILIO C/ SILVA VICTOR MARCELO S/ SUMARISIMO" (Expte. n° CA-21493), fallo de fecha 19/02/2015).

Bajo tales lineamientos, pues, importa remarcar que en virtud de la referida ausencia de contradicción la presunción de verdad se extiende - en lo sustancial - a los siguientes hechos afirmados en la demanda:

- i) La compra de un inmueble realizada mediante boleto de compra venta (reservado a fs. 165) de fecha 25/03/1996, cuyo reconocimiento en cuanto a su firma y contenido queda alcanzado por las presunciones antes indicadas.
- ii) El cumplimiento del pago total acordado por parte del accionante.
- iii) La posesión efectiva del inmueble por parte del Sr. Betinelli desde la firma del boleto y hasta la fecha de interposición de la acción.
- iv) El pago de los impuestos municipales y provinciales que gravan el inmueble, así como el pago del servicio de agua potable, conforme comprobantes acompañados a fs. 103/164 reservados en autos.
- v) El incumplimiento del demandado -intimado mediante carta documento-, de su obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio, conforme cláusula tercera del contrato de compraventa acompañado.

5.- Ahora bien, ya nuestro derogado código velezano determinaba en su art. 1184 los contratos que debían ser hechos por escritura pública. Hoy nuestro actual Código Civil y Comercial, siguiendo similar lineamiento anterior, dispone en su art. 1017: "Deben ser otorgados por escritura pública: a) los contratos que tiene por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles..."

A su vez, el art. 1018 del Código Civil y Comercial refiere: "Otorgamiento pendiente del instrumento. El otorgamiento pendiente de un instrumento previsto constituye una obligación de hacer si el futuro contrato no requiere una forma bajo sanción de nulidad. 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."

Así tenemos que según nuestra normativa el boleto de compraventa presenta como característica el de ser obligacional, no siendo por esencia traslativo de la propiedad. Nace con su celebración una obligación a cargo de la vendedora de transferir su dominio al comprador para dar acabado cumplimiento a los requisitos vinculados al título y modo. Ello se desprende, sin más, de la exigencia que ya emanaba del art. 2602 del código velezano, y que sigue el actual art. 1892 del CCC que exige para tener por

transferido el dominio la instrumentación de la compraventa en escritura pública, o para decirlo en otros términos, nuestro ordenamiento considera válido el boleto de compraventa a la vez que insuficiente para transmitir la propiedad, por ello y a los efectos de que ésta última se tenga por operada se debe instrumentar indefectiblemente por dicha vía.

Jurisprudencialmente se ha sostenido que: "Todo contrato de compraventa de un bien inmueble, además de generar obligaciones de dar (entrega de la cosa, pago del precio), origina una de hacer que también debe ser cumplida por ambas partes (otorgamiento de la escritura pública). Esta última obligación, resulta accesoria de otras pactadas en la promesa de compraventa, encontrándose a cargo de ambas partes, debiendo ser cumplida en tiempo propio y del modo que fue intención de las partes que el hecho se ejecutara (arts. 625, 1198 y conc. del Código Civil)" (Ref.: CC0001 MO 50757 RSD-350-4 S. Fecha: 30/11/2004. Carátula: Nuñez Alberto Antonio c/ Marina Silvia Beatriz s/ Resolución Boleto de Compraventa. Mag. Votantes: Russo, Castellanos y Luduena. Jurisprudencia Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires; publicada en Lex Doctor).

"El boleto de compraventa constituye un anteacto o promesa bilateral, que crea la obligación de "hacer escritura pública" y -si es resistida en su cumplimiento por la obligada- puede ser llevada a cabo por el juez, ya que los arts. 1185 y 1187 del Cód. Civil confieren al boleto de compraventa los efectos que comúnmente se describen por la doctrina jurisprudencial como de un contrato preliminar, un contrato que obliga a celebrar escritura pública" (Ref.: CC0102 LP 223658 RSD-182-96 S. Fecha: 19/09/1996. Carátula: Solari, Bartolomé c/ Fornari, Juan s/ Cump. Contrato. Mag. Votantes: Rezzónico, J. C.-Vasquez. Jurisprudencia Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires; publicada en Lex Doctor).

6.- En consecuencia, basado en las circunstancias del juicio, en la prueba documental aportada y en las referidas presunciones, corresponde hacer lugar a la escrituración peticionada, la que se hará por intermedio del escribano que designe la parte actora, delegándose en el notario que intervenga la obtención de los certificados pertinentes y previo cumplimiento con la totalidad de las cargas fiscales.

Cabe reparar que en el presente caso no ha sido acreditado por el peticionante las condiciones de dominio del inmueble cuya escrituración pretende.

De tal forma, para verificar que su otorgamiento resulte material y jurídicamente posible, previo deberá acreditarse la situación jurídica del inmueble objeto de autos (art.

512 del CPCC, último párrafo).

Jurisprudencialmente sobre este recaudo se ha dicho que: "¿ en autos no se han adjuntado condiciones de dominio y gravámenes respecto del inmueble en cuestión, con lo que no puede saberse a ciencia cierta si es posible llevar a cabo material y jurídicamente la escrituración demandada? Mas ello también tiene en la ley, y ha sido receptado en doctrina y jurisprudencia, la solución de transformarse la obligación (en caso de devenir imposible) en la de resarcir daños y perjuicios, lo que puede hacerse en la etapa de ejecución de sentencia, puesto que es una consecuencia que aún no peticionada expresamente- deriva de la propia ley (art. 1187 Cciv.). Pero reitero, previamente se deberá requerir al Registro de la Propiedad Inmueble informe sobre la situación dominial del bien, siendo incluso una facultad del Juez, ordenar medidas tal como lo indica la parte final del art. 512 CPCC. Actos que en general pueden ser cumplidos en la etapa de ejecución de sentencia." (CA-21161 - RITHAUD TERESA ALICIA C/ CABEZAS DORA ELISA Y O. S/ ESCRITURACION (Ordinario), Sentencia N° 28 - 08/04/2013, Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia y de Minería - Gral. Roca).

7.- En cuanto al plazo, resulta del boleto de compraventa acompañado, que el mismo no ha sido expresamente estipulado. Sólo surge de la cláusula TERCERA que "...el dominio será transmitido en la oportunidad en que más adelante se determina...", y la cláusula QUINTA que "...los gastos y honorarios que demande la Escritura traslativa de dominio serán por cuenta y cargo del comprador".

El obligado a hacer, o a prestar algún servicio, debe ejecutar el hecho en un tiempo propio, y del modo en que fue la intención de las partes que el hecho se ejecutara (cfr. art. 625 primera parte del CCiv. vigente al tiempo de otorgamiento del contrato). En atención a la naturaleza de la obligación de escriturar y puesto que como fue dicho no se convino en la especie plazo expreso, ha de entenderse implícita en la pretensión de la actora la fijación judicial del término.

En función de ello, optaré por fijar un plazo de cuarenta y cinco (45) días para que la condenada otorgue la correspondiente escritura, en la escribanía que designe el actor, bajo apercibimiento de que si no cumpliere y en caso de resultar material y jurídicamente posible- ser suscripta la misma por la jurisdicción (juez), por la obligada y a su costa.

Como explica la jurisprudencia: "Si el plazo es incierto o indeterminado (para escriturar), debe pedirse su fijación judicial; mejor dicho, no es posible el

requerimiento, desde que no se puede exigir el cumplimiento de una obligación antes de que haya vencido el plazo. Una aplicación rigurosa de estos principios exigiría un juicio previo para la fijación del plazo y otro posterior para demandar la escrituración. Pero la jurisprudencia, con razón, ha seguido una solución distinta, que abrevia plazos y hace innecesario el doble pleito: puede demandarse simultáneamente la fijación del plazo y la escrituración. Más aún, se ha decidido que la demanda por escrituración en los supuestos de plazo incierto, lleva implícito el pedido de fijación de plazo (C. Civil Cap., Sala C, 30/5/1961, causa 72.312; C. Apel. Córdoba, 22/5/1951, J.A., 1952-I, p. 610; C. Apel. Mercedes, 12/8/1955, J.A., 1956-I, p. 222, con nota de SPOTA). Como se ve, los tribunales han procurado hacer una justicia sustancial, impidiendo que tropiezos puramente formales puedan obstaculizarla." ("Tratado de Derecho Civil" Guillermo A. Borda Contratos T° I Octava Edición Actualizada, Ed. LexisNexis Pág. 356/357). También el Dr. Ricardo Lorenzetti, señala que si no hay plazo expreso o tácito para el cumplimiento de la obligación de escriturar, el interesado debe pedir la fijación judicial. ("Tratado de los Contratos" Ricardo Luís Lorenzetti, T. 1 Pág. 352 ED. Rubinzal Culzoni). Aún cuando el boleto de compraventa no previese plazo para la ejecución de las prestaciones y aún cuando no se hubiera solicitado, previa o simultáneamente a la demanda de escrituración, la determinación de uno a tal fin, los jueces están habilitados para fijarlo. No es necesario un pedido expreso de designación de plazo, pues quien puede lo más puede lo menos, y el Juez que considerara que la demanda de escrituración debe prosperar, puede fijar el plazo para hacerlo sin necesidad de pedido expreso en cumplimiento de una obligación legal (art. 618, Código Civil, aplicable atento la remisión del art. 752, Código Civil). En el caso, el boleto de compraventa sujeta la obligación de escriturar a un plazo suspensivo incierto indeterminado (cuando se hubiera aprobado la división de condominio y partición del inmueble), pero ello no implica dejar al arbitrio de los vendedores la oportunidad del cumplimiento, pues las obligaciones deben cumplirse de buena fe y del modo que fue la intención de las partes que se ejecutaran, debiendo ser el Juez quien fije el plazo para otorgar la escritura. ("Rodríguez, Francisco vs. Cotello y Schujman S.R.L. s/ Escrituración, Cámara Civil y Comercial Común Sala II, San Miguel de Tucumán, Tucumán; 11-may-2004; Rubinzal Online; RC J 588/07)." (citado en autos "SAHAJDACNY ELIZABETH C/ MUTUAL DEL PERSONAL POLICIAL DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO S/ ESCRITURACIÓN (Ordinario)? Expte. N° 7635/2013-11/12/2014 Cámara Apel. Viedma).

8.- Cabe dejar sentado que cualquier intervención del suscripto a los fines de la escrituración, solo tendrá lugar en caso de hallarse cumplidos todos los requisitos registrales (titularidad del bien, gravámenes, etc), catastrales, de ocupación, fiscales o cualquier otro referido al inmueble objeto de autos.

Y asimismo que en caso de duda o si pudieran existir conflictos con los eventuales derechos de terceros ajenos a la litis, anticipo que corresponderá declarar resuelto el contrato y proceder a la determinación de los daños (arts. 513 y ccdd. del CPCC).

9.- Las costas se impondrán a la demandada por su condición objetiva de vencida (art. 68 CPCC), y en tanto ha de considerársela contumaz frente a las interpelaciones previas cursadas por el actor para concretar la escritura traslativa de dominio, incluyendo la instancia de mediación prejudicial obligatoria a la que la parte requerida no concurrió.

Por todo lo expuesto, FALLO:

I.- HACER LUGAR a la demanda promovida, y condenar a DON JUAN S.C.A. a otorgar a favor de SERGIO OMAR BETINELLI la escritura traslativa de dominio del inmueble identificado como Lote 3 A de la Manzana 621, que mide 10 metros de frente al Norte por 37,50 metros de fondo, encerrando una superficie de 375 metros cuadrados, Nomenclatura Catastral 03-1-H-621-03 A, ubicado en calle Viedma N° 134 de esta ciudad, en el término de cuarenta y cinco (45) días de notificada de la presente y bajo apercibimiento de hacerlo el suscripto por dicha parte y a su costa. Lo anterior con la delegación de facultades al notario/a que intervenga y tal como fuera expuesto, siempre y cuando se encuentren cumplidos los requisitos establecidos en el considerando 8.

Sin perjuicio de ello, previamente deberá acreditarse en autos la respectiva certificación o el informe del Registro de la Propiedad Inmueble referido a la situación jurídica del inmueble objeto de autos (art. 512 in fine del CPCC).

Todo lo así decidido, con la previsión efectuada en los considerandos para el caso de devenir material o jurídicamente imposible la escrituración, en cuyo caso quedará resuelto en forma automática el negocio jurídico que vinculó a las partes, debiendo establecerse los daños y perjuicios en los términos del Art. 513 del CPCC.

II.- Imponer las costas a la demandada rebelde y vencida en el proceso (art. 68 del CPCC).

III.- Firme la presente se fijará audiencia en los términos del art. 24 de la ley de aranceles 2.212 a los efectos de obtener la base para la regulación de los honorarios de la letrada interviniente

IV.- Regístrese y notifíquese por Secretaría.

Diego De Vergilio

Juez