

General Roca, 31 de Julio de 2018.

AUTOS Y VISTOS: para dictar sentencia en estos autos caratulados “CYMPA AGRÍCOLA S.A. C/ IMPICCINI HÉRCULES S/ ORDINARIO” (A-2RO-778-C9-15), de los que

RESULTA: a fs. 164/7 se presenta mediante apoderado la firma CYMPA AGRÍCOLA S.A., adjuntando documental de fs. 4/163, promoviendo acción contra Hércules Impiccini por la suma de u\$s 98.210, en concepto de ejecución de cuotas de Boleto de Compraventa correspondiente a las 2/3 partes indivisas del inmueble designado como parcela 050.790 de la ciudad de Allen, con más intereses y penalidades.

Describe los antecedentes históricos en que funda su reclamo, diciendo que en fecha 20 de Octubre de 1977 adquirió a los sres. Fernando Lassalle Garcia, Gerardo Maria Fernando Lassalle, Juan Carlos María Lasalle, Mercedes Josefa Eufemia Lassalle, Ana María Paulina Josefa Enriqueta Lassalle, Mariano de la Natividad Claudio José Emilio Gerardo Lassalle, Maria Teresa Casimira Josefa Lassalle, la 7/9 partes indivisas de una fracción de campo que es parte de los Lotes 17 y 24 fracción A, de la sección XXVI-A, que de acuerdo a un plano de subdivisión confeccionado por el Ing. Mariano Lassalle, se determina como lote 17A, que tiene una superficie total de 2,439 has. 62 as. 40 cas. 70 dcm². Manifiesta que en esa misma fecha adquirió de parte del sr. Fernando Lasalle y Garcia 1/9 parte indivisa de la fracción de campo descripta.

Sostiene que dichas operaciones se instrumentaron en la escrituras n° 797 pasada ente el Registro Notarial de la escribana Marta Mayorga de Bengandi de la ciudad de Buenos Aires y en la escritura 800 pasada ante el Registro Notaria n° 10 de la escribana Inés Nouzeilles de Ortega de la ciudad de Buenos Aires, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Río Negro el día 07/12/1977 al Tomo 656, Folio 190, Finca 131470.

Relata que en fecha 10/07/1978 transfirió a los sres. José Roberto Fernandez Galvez, Carlos Alberto Prati, Rubén Oscar Prati 1/3 parte indivisa del inmueble antes mencionado, que fue inscripta ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Río Negro en fecha 31/08/1978 al Tomo 673, Folio 177, Finca 131.470, manteniéndose indiviso el campo, al no ser susceptible de fraccionar en unidades productivas que reflejaran los porcentajes de los condóminos.

Manifiesta que en fecha 24 de Mayo de 2012 se realizó un Acta Declarativa de Dominio y División de Condominio con todos los condóminos del predio (Cympsa Agrícola S.A., Sandra Gabriela Prati y Ruben Oscar Prati), quedando los sres. Prati con la

posesión y dominio del 100% de la parcela 050820 (1/3 del lote original) y Cympsa S.A. Con el 100% de la parcela 050780 (2/3 del lote original); acto que se instrumentó mediante escritura n° 86, otorgada por la escribana Alba Gladys Moreyra de la ciudad de Villa Regina, inscripto en el RPI de Río Negro el 06/07/2012.

Alega que de dicho acto surgieron entonces dos parcelas (plano mensura particular 750-11):

1) 0500820 con una superficie de 783 has. 93 as. 24 cas. la cual cuenta con sub-parcelas de Electroducto a favor de Edersa (S002 Sup. 4 has. 68 as. 95 cas.; y S001 3 has. 68 as. 95 cas.) y Gasoducto (S003 8 has. 69 as. 41. cas.) adjudicada a los sres. Prati.

2) 070780 con una superficie de 1567 has. 92 as. 63 cas. la cual cuenta con sub-parcelas de Electroducto (S002 8 has. 77 as. 86 cas.; y S001 7 has. 68 as. 53 cas.) y Gasoducto (S003 18 has. 12 as. 60 cas.) adjudicadas a Cympsa S.A.

Explica por otro lado la relación que los unió con el demandado, diciendo que se remonta al año 2001/02, cuando el ing. Ricardo Epifanio de la Inmobiliaria Rural, en representación de Cympsa Agrícola S.A. le alquiló las 2/3 partes indivisas que le correspondían del inmueble aún sin subdividir, el cual se renovó en el año 2002/2003 y por último en fecha 10/06/2004.

Dice que el agrimensor Impiccini (demandado) procedió a delimitar las fracciones correspondientes a Cympsa Agrícola S.A. de la que ocupaban y explotaban los sres. Prati, con un picada que realizó con su propia maquinaria. Desde ese momento que el campo estuvo alquilado por el demandado hasta finales del 2004 en que se gestionó por intermedio de Inmobiliaria Rural la compra de la fracción que alquilaba (2/3 partes del lote original), fijándose el precio de venta en la suma de u\$s 400.000 en 120 cuotas consecutivas y mensuales, siendo la primera de u\$s 3.730 y las siguientes de u\$s 3.330, a pagar en pesos de acuerdo al cierre del valor del dólar Banco Nación del día anterior al efectivo pago, considerando un mix entre dólar comprador y vendedor, suscribiéndose un boleto el 09/11/2005. En dicho contrato se pactó que el vencimiento de la primer cuota operaba el 05/01/2006 y que por dicha financiación se fijaba una tasa de interés anual del 1,5 %, venciendo la primer cuota del pago de intereses el día 05/01/2007, y en los años subsiguientes la tasa de interés sería del 3 % nominal anual, venciendo la segunda cuota de intereses el 05/01/2008.

Alega que en el boleto se acordó que a partir del vencimiento de la primer cuota, se fijaba un plazo máximo de un año para la confección de la escritura traslativa de dominio, constituyéndose una hipoteca a favor de Cympsa Agrícola S.A. en atención a

que el plazo de pago era de diez años.

Dice que el contrato se cumplió hasta el 21/10/2013 en que el demandado intimó a los sres. Epifanio y Cympsa S.A. a proceder a la escrituración de las 7/9 partes del inmueble nomenclatura catastral 023-050-790 y que se efectuara ante el escribano Galmarini de Cipolletti, por que alegaba desavenencias con el escribano Epifanio.

Sostiene existió un error a la hora de consignar las 7/9 partes en el boleto, error que adjudica a la Inmobiliaria Rural y que fue motivado por el informe de titularidad emitido en fecha 26/07/2004 por el RPI, en el cual se hacía constar que Cympsa Agrícola S.A. había adquirido en el año 1977 las 7/9 partes del inmueble.

Alega que desde la remisión de la carta documento el sr. Impiccini ha cesado en el pago de las cuotas del convenio adeudando la suma que reclama, con mas los intereses devengados por las cuotas de los años 2014, 2015 y 2016.

Invoca realizar gestiones para solucionar el problema, las cuales fueron rechazadas por el sr. Impiccini, aceptando realizar la escritura traslativa de dominio y constitución de hipoteca por el 6/9 partes el día 06/03/2006, lo que Impiccini rechazo pues insistía en inscribir las 7/9 partes, lo cual resulta materialmente imposible.

Finalmente sostiene que la actitud maliciosa del demandado, sostenida en un error involuntario de la inmobiliaria que confeccionó el boleto, para generar una situación de incumplimiento y beneficiarse con ello, y que propuso al demandado compensar la parte que reclama con parte del saldo que adeuda.

Practica liquidación , ofrece prueba , funda en derecho y peticiona se condene al demandado al pago de la suma de u\$s 98.210 con mas sus intereses y costas.

A fs. 193/200 se presenta Hércules Impiccini, con patrocinio y acompañando la documental de fs. 172/92.

Explica los antecedentes fácticos, reconociendo la adquisición del inmueble de la manera descripta por la actora y en cuanto a las ventas realizadas apunta que la actora había adquirido el 100 % del inmueble en cuestión, más aún no le había sido transferida la 1/9 parte que se cediera por escritura n° 800 del 20/10/1977. Que sin embargo ello, sostiene que la actora transfiere el 10/07/1978 lo que aún no tiene, pues por escritura n° 112 pasada ante la escribana Alba Moreira, procede a vender a Carlos Alberto y Ruben Oscar Prati, la tercera parte indivisa sobre las 7/9 avas partes del inmueble en cuestión, aclarando que el precio que figura en el boleto corresponde a 1/3 parte del 8/9 avas partes y que se comprometían a escriturar en un plazo de 90 días.

Describe que con fecha 08/03/1982, por escritura n° 21 se procede a vender a los sres.

Prati, la tercera parte indivisa de 2/9 avas partes del mismo bien, saneando la actora la adquisición de la primera 1/9 ava parte, sumando ello la segunda adquisición para totalizar así el 100 % del inmueble. Resume diciendo que la actora compró en primer lugar las 7/9 avas partes del inmueble a los herederos vivos y le quedó fuera de la operación la parte correspondiente a Maria del Pilar y Maria Luisa. Así adquiere la cesión de acciones y derechos hereditarios de la primera y luego adquiere de los herederos de Maria Luisa la parte correspondiente a ésta, totalizando así la titularidad del 100 % del inmueble.

Dice que por otro lado, vende también también en dos tramos a los sres. Prati primeramente 1/3 de las 7/9 avas partes del inmueble y luego también 1/3 de las 2/9 avas partes restantes, quedándole al propietario solo 6/9 avas partes indivisas.

Alega que luego, mediante contrato de compraventa, que carece de lugar y fecha de celebración (reconocido por ambas partes como firmado en Inmobiliaria Rural en fecha 09/11/2005) adquirió de la actora las 7/9 partes indivisas del inmueble designado como parcela 050.970, de la ciudad de Allen, con una superficie de lote de 2.439 has. 62 as. 40 cs. y 70dm². adjuntándose en ese momento certificado de estado de dominio.

Manifiesta que siendo su actividad la de productor minero adquirió una propiedad por intermedio de una empresa profesional en la materia, dejando establecido en el boleto que adquirió las 7/9 avas partes de la misma, pero por actos anteriores la parte actora había enajenado 1/3 de la propiedad y tan solo le quedaban 6/9 avas partes indivisas.

Dice que la actora endilga el error al Registro de la Propiedad Inmueble, quien habría inducido a error a la inmobiliaria. Explica que en el informe acompañado por la actora, en el asiento n° 3 se lee que Cympsa es propietaria de las 7/9 partes del inmueble, pero omite decir que luego de ese asiento n° 3 vienen 6 asientos mas donde claramente se ve de qué manera la actora fue desprendiéndose de diversas avas partes indivisas y adquiriendo otras.

Manifiesta que la venta de cosa ajena no está prohibida, está a lo sumo sancionada, pudiendo el vendedor lograr que el titular ratifique o adquirirle el bien, sino resulta responsable de las pérdidas e intereses, no pudiendo transferir al responsabilidad al comprador.

Dice que tuvo que realizar denuncia penal a la parte vendedora y terceros intervinientes por el delito de estafa y defraudación, explicando las vicisitudes del expediente penal que tramita ante el Juzgado de Instrucción n° 4.

Sostiene el negocio ha estado signado por la mala fe de la vendedora, ya que con fecha

09 de Noviembre de 2005 le vendió un parte del inmueble, quedando pendiente la escritura, lo cual debía hacerse al año de dicha operación. Y por otro lado dice que el día 02 de Diciembre de 2005, la actora realiza una declaración ante notario público juntamente con los sres. Prati, donde se acordaba que al no ser subdivisible el campo, los sres. Prati explotarían las 3/9 avas partes del lado este y Cympsa las 6/9 avas partes del lado oeste.

Alega además, que luego de realizar la venta a su favor, firmaron un convenio de pago de servidumbre el día 28/07/06, agregando que ante la demanda de división de condominio iniciada por los sres. Prati, la actora optó por no presentarse a contestar demanda, obteniendo así los sres. Prati la división del condominio.

Sostiene que el inmueble tienen regalías por servidumbres de electroducto, oleoducto y gasoducto y que al momento de adquirirlo se pactó que Cympsa las percibiría hasta que se firme la escritura traslativa de dominio, momento en que pasaría a cobrarlas como comprador, pero al no haberse confeccionado dicho documento, la actora sigue percibiendo las regalías. Concluye diciendo que como adquirente de una fracción indivisa de la propiedad, tiene derecho a la percepción de las regalías de acuerdo a la porción que le corresponde del inmueble (ya sea 7/9 o 6/9, es decir 77,77% o 66,66%).

Rechaza la acción intentada por la actora, sosteniendo que resulta ésta última deudora por los daños y perjuicios. Cita artículos del Código Civil y del Código Civil y Comercial de la Nación, doctrina respecto del incumplimiento contractual en los contratos bilaterales, obligaciones asumidas, cumplimiento, etc.

Dice que intimó por carta documento al cumplimiento y que comunicó la suspensión del pago de las cuotas, resultandole incomprensible que pretenda llevar adelante la ejecución cuando ni siquiera ofrece cumplir su obligación de escriturar. Cita Jurisprudencia.

Plantea reconvenición solicitando se condene a la actora a escriturar el inmueble objeto de la compraventa, con mas los daños y perjuicios que su obrar antijurídico le ocasionaron.

Dice que según reconocimiento de la actora, ha quedado claro que vendió lo que no tenía, es decir, vendió las 7/9 avas partes indivisas del inmueble cuando solo era titular dominial de 6/9 avas partes y no demostró siquiera haber Intentado adquirir de los propietarios la porción faltante a fin de poder dar cumplimiento a la obligación asumida con lo cual hubiera podido cubrir legalmente la falta cometida.

Reclama el cumplimiento del contrato en las condiciones prometidas, describiendo que

el vendedor resulta ser titular de una fracción de 1.567 hectáreas, 92 áreas y 63 centiáreas, en lugar de lo prometido en venta que eran las 7/9 avas partes de una superficie de 2.439 hs, 62 as, 40 es y 70 dm², lo que equivalía a una superficie de 1.897 hectáreas; resta por lo tanto, simplificando a hectáreas, una superficie en menos de 330 hectáreas.

Realiza un cálculo matemático concluyendo que si compró el equivalente a 1.897 hectáreas por la suma de u\$s 400.000 (más sus intereses), resulta que el costo por hectárea era de u\$s 211, por lo tanto, existiendo una diferencia de u\$s 69.630 que deberá debitarse del saldo de precio pendiente.

Sostiene que ofreció a los vendedores tres alternativas para solucionar el problema: deshacer el negocio, devolviendo lo percibido con más los daños y perjuicios ocasionados; firmar la escritura de venta por lo que realmente poseen, "firmando un papel en donde no se me quite el derecho al reclamo de la parte faltante y la forma indivisa de "la propiedad"; dejar que la justicia dictamine quien es el responsable.

Dice que desde el primer momento se ofrece a la actora una variedad de alternativas que iban desde resolver el negocio hasta adecuarlo a lo que realmente era posible escriturar, no pudiendo llegar a ningún acuerdo simplemente por la negativa de la parte vendedora a asumir ningún tipo de responsabilidad en el evento.

Describe que el actor lo ha defraudado en relación a la superficie del inmueble vendido, así como en cuanto a la condición jurídica ya que, en su origen, le vendió una porción indivisa en condominio con otros pero, en forma casi inmediata a la venta, procede a levantar un acta notarial donde deja constancia de "un acuerdo verbal" para dividir la propiedad, lo que le fue prolijamente ocultado.

Reclama daños y perjuicios.

1) Regalías: sostiene que al haber adquirido 7/9 avas partes indivisas del inmueble, le corresponde recibir las regalías en esa proporción. Peticiona se oficie a los titulares de los derechos de servidumbre a los fines de determinar el monto de las regalías abonadas y/o devengadas desde el 06/01/2006, debiendo condenarse a la vendedora a abonar las 7/9 avas partes de el monto que se determine.

2) Daño Moral: sostiene que la conducta maliciosa del actor lo ha conducido a un calvario, impidiendole la libre disposición del bien, la percepción de regalías y la imposibilidad de acreditar ante los organismos de control de la minería su condición de propietario. Estima el monto por el rubro en la suma de \$ 750.000.

Ofrece prueba y solicita se condene a la actora a otorgar la escritura de dominio

conforme la propiedad que realmente detenta, con la disminución proporcional del precio solicitada, haciendo lugar además a las indemnizaciones por daños y perjuicios solicitadas cuyo monto se determinará en la etapa procesal oportuna.

A fs. 210 contesta el traslado de reconvención la actora realizando una negativa particular de los hechos argumentados por el demandado reconviniendo y sostiene que el día 20/10/1977 adquirió las 7/9 correspondiente al inmueble inscripto al Tomo 656, Folio 190, Finca 131470, mediante escritura n° 797 y en igual fecha, y mediante escritura n° 800 adquirió las partes restantes del mismo inmueble a los restantes herederos de la sucesión Lasalle y Garcia.

Dice que a posteriori, Cympsa Agrícola S.A. transfirió a los Sres. José Roberto Fernandez, Carlos Alberto Prati y Rubén Oscar Prati sólo 1/3 parte del Inmueble antes referido, del cual era su legítima titular, manteniéndose indiviso hasta que en fecha 24/05/2012, mediante acta declarativa, pasada por Escritura Pública n° 86 se procedió a la división y la adjudicación de las partes indivisas, de acuerdo al plano de mensura particular efectuada por el Agr. Jorge Horacio Osacar.

En cuanto a la operación de compraventa entre Cympsa Agrícola SA e Impiccini, este último, insiste en que ha adquirido la 7/9 parte de la parcela 050.790, de la ciudad de Allen, y menciona en reiteradas oportunidades que la adquisición se efectuó por "intermedio de una empresa profesional en la materia", esto es la Inmobiliaria Rural de la ciudad de General Roca, que actuó de agente intermediario entre el comprador y el vendedor, reiterando que por un error en la confección de contrato de compraventa que se consignó erróneamente que se transfiriera las 7/9 parte del inmueble, cuando en realidad se vendía las 6/9 parte.

Dice que independientemente de las circunstancias registrales lo cierto es que IMPICCINI explotaba a título de arrendatario la fracción de campo desde el año 2002 y había efectuado trabajos de demarcación, caminos, etc., por lo que conocía acabadamente el inmueble que se le vendía, como asimismo las partes que les correspondían a los Sres. Prati, por lo que no puede reclamar por la porción indivisa que se consignó de manera involuntaria en el instrumento de la compraventa.

Sostiene que el Acta de fecha 02/12/2005 suscripta con los Sres. Prati, no se hizo para afectar o menoscabar derechos a Impiccini, siendo totalmente falso e inexacto que se hubiere incurrido en el delito previsto por el art. 173 inc. 1 del Código Penal, negando que hubiera percibido regalías correspondientes al inmueble con posterioridad al 02/12/2005, que se firmó el contrato de compraventa y que las regalías no se han

cobrado con posterioridad a la venta del inmueble, porque el demandado titular del lote no ha cumplido con los trámites pertinentes ante las empresas que detentan las servidumbres de paso a saber: Energía de Río Negro S.A., ENARGAS (a favor de Transportadora Gas del Sur S.A.) y OLDEL VAL S.A.

Dice que Impiccini, abusando de las circunstancias que dieron lugar a que se consignara erróneamente un porcentaje en el boleto de compraventa que no se correspondía con la realidad, suspendió el pago de las cuotas del saldo del precio de la venta del campo y ahora pretende reclamar daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual, cuando es aquel el que con su obrar malicioso y temerario ha impedido la efectivización del mismo.

Solicita se continúe con la ejecución, por no existir incumplimiento de su parte.

Contesta asimismo la reconvencción efectuada por el demandado, negando y desconociendo la existencia y entidad de los daños y perjuicios reclamados y los hechos invocados.

Dice que no se opone al pedido de escrituración, pero que conforme los términos del contrato y por cuanto el reconviniente deberá cancelar la deuda y constituir hipoteca, tal lo pactado.

Alega que no participó de la redacción del contrato, sino que lo hizo la Inmobiliaria Rural, que actuó como intermediario y que la firma se dedica a la actividad agropecuaria. Como el campo no era útil para un emprendimiento de ese tipo por carecer de riego, le fue arrendado a Impiccini para la extracción de áridos, insistiendo en postura que por dicha circunstancia el reconviniente conocía el campo y la superficie que se le estaba vendiendo.

Niega la existencia y entidad de los daños y perjuicios - daño moral ya sea por diferencias de hectáreas o por regalías no percibidas.

Solicita el rechazo de la reconvencción en cuando a los daños y perjuicios pretendidos, reiterando que no se opone a la escrituración del inmueble a favor de Impiccini una vez abonado el saldo del precio.

A fs. 213 se fija audiencia preliminar, la cual se celebra a fs. 218 en donde se declara la cuestión de puro derecho, solicitándose únicamente la agregación de la causa penal.

A fs. 221 se recibe la causa penal “IMPICCINI HERCULES C/ CORREA LUIS, EPIFANIO RICARDO, EPIFANIO ENRIQUE S/ ESTAFA” (43382-J4-08), agregándose a autos copias certificadas de la misma.

A fs. 238 se recibe la causa penal “CORREA LUIS, PRATI SANDRA GABRIELA Y

PRATI OSCAR RUBEN S/ ESTAFA” (2RO-56992-MP2016), clausurándose el término probatorio a fs. 240. A fs. 243 se ponen a alegar, adjuntándolo la demandada a fs. 244 y agregándose a fs. 245/9.

A fs. 251 se llaman autos para sentencia.

CONSIDERANDO: I) Corresponde en primer lugar delimitar correctamente el tema traído a decisión.

Inicia el presente expediente la firma Cympsa Agrícola S.A., con el fin de obtener el cobro de la suma de u\$s 98.210, en concepto de ejecución de cuotas pactadas en el Boleto de compraventa correspondiente a las 2/3 partes indivisas del inmueble designado como parcela 050.7910 de la ciudad de Allen, con mas intereses y penalidades (contrato de compraventa de fs. 105/6).

A su vez el demandado Hércules Impiccini, pide el rechazo de la acción. Invoca que es la actora su deudor, que es ella quien se encuentra en mora.

Reconviniendo, reclamando la escrituración del inmueble en cuestión y daños y perjuicios sufridos como consecuencia de la no escrituración.

Al celebrarse la audiencia preliminar las partes reconocieron la totalidad de la documentación acompañada por ambas partes, solicitando de común acuerdo se declare la cuestión de puro derecho, quedando pendiente solo la agregación de la causa penal.

Que en este estado he de resolver el conflicto planteado sobre la base de la documentación aportada y la causa penal.

II) Por lo tanto clasificaré los puntos a resolver en los siguientes: 1) Cobro de pesos reclamado por Cympsa a Impiccini; 2) Excepción de contrato incumplido y obligación de escriturar; 3) el objeto de la compraventa; 4) indemnización solicitada por Impiccini.

III) Lógicamente los puntos 1 y 2 los voy a tratar de manera conjunta, pues se encuentran íntimamente vinculados entre si.

III.a) Dicho ello, tengo un contrato de compraventa privado (fs. 105/6), sin fecha de creación, pero el cual ambas partes han reconocido firmar el 09/11/2005, resultando un documento válido a la época de su confección, según arts. 1020, 1026 y ccs. del Código Civil (Ley 340) para reglar sus derechos. A su vez, el reconocimiento judicial de la firma “es suficiente para que el cuerpo del instrumento quede también reconocido” (art. 1028). La existencia y contenido del mismo no esta en discusión.

Comenzaré entonces con el reclamo de la firma actora. Según surge del contrato de compraventa, en su cláusula primera se detalla que Cympsa Agrícola S.A. vende, cede y transfiere las 7/9 partes indivisas del inmueble designado como parcela 050.790 de la

ciudad de Allen, con la superficie y linderos indicados, al sr. Impiccini por la suma de u\$s 400.000, suma que se acordó en la cláusula segunda abonar en 120 cuotas consecutivas, con vencimiento cada treinta días, siendo que la primer cuota debía pagarse el 05/01/2006. Asimismo, en dicha cláusula se fija la tasa de interés compensatorio acordado (1,5% primer año y 3 % el resto).

Alega la parte actora que el demandado cumplió con los habituales pagos hasta el 21/10/2013, restándole abonar las cuotas de 11/2013, 12/2013, todo el año 2014, todo el año 2015 y 01/2016, con sus intereses compensatorios pactados y que por ello inicia el presente reclamo judicial.

En el escrito de demanda se efectúa todo un relato respecto a los antecedentes de esta acción, detallando en forma cronológica cómo la actora adquirió las distintas porciones del bien, disposiciones y división que se hicieron del mismo.

Luego hace referencia a la relación que la vinculara con el demandado, indicando que antes de la celebración del contrato en cuestión, el campo le fue alquilado en las 2/3 partes indivisas hasta que se gestionó por intermedio de la inmobiliaria rural la compra de la fracción alquilada.

Concluyendo en la circunstancia de que se incurrió en un error en la inmobiliaria que intervino en la confección del contrato de compraventa, consignándose el porcentaje de 7/9 partes cuando en realidad lo que se estaba vendiendo eran 6/9 partes.

Al contestar la demanda, el sr. Impiccini, negó los hechos en la forma invocada por la parte actora y rechaza la procedencia de la acción invocando la excepción de incumplimiento contractual. Ello en base a lo pactado en la cláusula cuarta del boleto de compraventa, documentos de fs. 189 y 190 y cartas documentos remitidas al actor. (vale recordar que toda la documentación ha sido reconocida por la partes en la audiencia preliminar, a fs. 218 quinto párrafo).

Según la exceptio non adimpleti contractus (excepción del contrato incumplido) no puede exigir el cumplimiento, quien no ha cumplido o no está dispuesto a cumplir. Esta excepción se deduce de los artículos 510 y 1201 del Código Civil (CC).

La excepción en este caso, a la obligación de cancelar lo reclamado en la demanda se encuentra estructurada en los arts. 510 y 1201 del CC puede definirse como “un mecanismo mediante el cual una de la partes de la relación jurídica bilateral, válida y vigente, cuyas prestaciones principales se encuentran recíproca, pura y simplemente pendientes de ejecución, se puede negar al cumplimiento que le sea demandado alegando que el accionante no ha satisfecho la prestación a su cargo, no ha ofrecido

satisfacerla, ni goza de un plazo convenido a tal efecto”.

Asimismo, en el citado artículo 510 CC se dispone expresamente que "en las obligaciones recíprocas, el uno de los obligados no incurre en mora si el otro no cumple o se allana a cumplir la obligación que le es respectiva."

Es por ello que tratándose de un contrato de obligaciones recíprocas deberé verificar el cumplimiento por parte de la vendedora de sus obligaciones, como requisito para poder exigir el cumplimiento a la parte compradora.

La cláusula cuarta del contrato de compraventa establece que “El día 05 de Enero de 2006 se abonará la primer cuota y a partir de allí hay un año de plazo para firmar la escritura traslativa de dominio. Dicho plazo se estipula como un plazo de máxima...” .

Dadas así las cosas, tengo que la obligación del comprador era pagar las cuotas y por el vendedor la de escriturar al año del pago de la primer cuota que vencía 05/01/2006.

Y como reconoce la firma Cympsa, el demandado dejó de abonar las cuotas de 11 y 12 del 2013, años 2014/15 y 01/2016, por lo tanto Impiccini había cumplido con su obligación, quedando en cabeza de Cympsa la obligación de escriturar.

Es decir que el plazo para escriturar se encuentra ampliamente vencido, pues surge de autos que el sr. Impiccini abonó la primer cuota antes de su vencimiento (05/01/2006) y por lo tanto el deber de la vendedora de escriturar se encuentra vigente, encontrándose en mora desde al menos 06/01/2007.

Ello surge de los documentos de fs. 189 y 190, reconocidos por la firma actora, de fechas 04/12/2005 y 29/11/2005 respectivamente, por el cual el demandado Impiccini entregó en pago sumas de dinero, cheques y documento a plazo fijo, por un monto que cubrió las cuotas del año 2006 y del 2007, quedando pendiente los intereses de 2007.

Sin perjuicio de si existieron pagos de otras cuotas diferentes a las enunciadas antes, la obligación de escriturar ya había nacido, según surge de la cláusula referida, pues se encontraba abonada la primer cuota, así como el vendedor había sido intimado a cumplir con la escrituración, y ante el incumplimiento el ordenamiento jurídico le impide reclamar a la otra parte el cumplimiento de la obligación.

Por lo dicho en éste punto corresponde rechazar el reclamo de Cympsa respecto al cobre de u\$s 98.210, pues como define el art. 1201 no se podrá demandar el cumplimiento, sino probare haberlo cumplido u ofrecido cumplir.

III.b) Respecto de la obligación de escriturar, de la carta documento remitida por la vendedora de fecha 09/01/2006 (fs. 162/3), surge que Cympsa invita a Impiccini a firmar la escritura traslativa de dominio, pero no ya por las 7/9 avas partes, tal como se

había contratado, sino por una 6/9 avas partes, alegando que la diferencia se debió a un error motivado por una información incorrecta del Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro y de la confección del boleto de compraventa. Todo lo cual fue rechazado por el demandado reconviniendo mediante carta documento remitida el 25/02/2006.

El 02/03/2006 la parte actora remite carta documento a Impiccini, rechazando lo dicho en la carta documento anterior y reiterando lo dicho acerca del error en la confección del boleto de compraventa y citándolo a la confección de la escritura por las 6/9 avas partes.

En éste contexto, en el cual existen más intercambio de misivas imputándose conductas que rayan la buena fe, no quedan dudas que la obligación de escriturar estaba vigente y debía ser cumplida por la firma Cympsa. El ofrecimiento a escriturar las 6/9 avas partes, no puede ser considerado un ofrecimiento a cumplir en los términos estipulados legalmente, dado que ofrece cumplir algo diferente a lo contractualmente establecido.

Se puede vislumbrar que lo que está realmente en discusión y provoca la controversia, es si la venta fue realizada por las 7/9 avas partes o por las 6/9 avas partes, y de allí la obligación de escriturar del actor reconviniendo y en su caso el descuento de la diferencia. No se encuentra en discusión la obligación de escriturar, pues de la postura de ambos se puede observar que no es un hecho controvertido, sino en cuanto a la extensión del objeto del contrato (que debe ser inscripto).

IV) Como ha quedado trabada la litis, no existen dudas que al momento de realizar la venta entre actor y demandado, ya había sido adquirido la 1/9 ava parte en discusión por un tercero. Ello surge de las propias presentaciones de las partes y de la documental.

Circunstancia que el demandado indica haber desconocido al momento de contratación y el actor atribuye a un error en la confección del contrato.

Que ante este conflicto y encontrándonos ante una acción por derechos y obligaciones nacidos en razón de un contrato, corresponde su análisis.

Según la definición establecida en el Código Civil (art. 1137) el contrato implica una declaración de voluntad común entre varias personas, cuya finalidad resulta reglar sus derechos. Por lo tanto debo establecer cuales fueron los derechos regulados por actor y demandado en la relación jurídica que los vinculara, es decir en la compraventa del inmueble en cuestión.

En consecuencia, como partida de esta relación jurídica tenemos un contrato de compraventa de un inmueble (fs. 105/6), el cual no se encuentra sellado ni posee fecha cierta. Sin embargo, ambas partes reconocen haberlo firmado el día 09/11/2005, por lo

tanto queda también reconocido su contenido.

Respecto de este contrato base de la acción, no queda duda alguna que el objeto del mismo se encuentra cuestionado.

La actora manifiesta haber incurrido en un error al delimitar el objeto, error que imputa a terceros (a quien confeccionó el contrato y a un informe del Registro de la propiedad inmueble), pero lo claro y cierto es que el contrato se encuentra suscripto por la parte actora y por la parte demandada. Personas cuya capacidad y discernimiento no ha sido cuestionado.

Respecto del error invocado por la actora en cuanto a la porción que hace al objeto de la compraventa, considero que como ha quedado trabada la litis y con los elementos aportados por las partes sustentando sus posiciones, de ninguna manera puede interpretarse que las partes hayan querido contratar por 6/9 avas partes a U\$S 400.000,00, porque no existe consenso al respecto.

Este conflicto que fuera llevado a instancia penal, manteniendo cada una de las partes sus posiciones, fue culminado sin poder esclarecer lo sucedido, dado que concluyó la causa por el transcurso del tiempo.

Que ante estas posiciones enfrentadas, no he encontrado ningún elemento probatorio que pudiera convencerme de que lo indicado en el contrato no fuera lo que las partes querían contratar.

Si bien el Sr. Epifanio, declaró en sede penal, apoyando la postura del actor, indicando que Impiccini conocía que se trataba de un porcentaje menor, expresando su razones, claramente esta posición no puede ser considerada determinante para modificar el objeto del contrato, mas cuando esta persona ha sido parte de la causa penal y ha sido representante (apoderado) de la firma Cympsa Agrícola SA (ver CD agregada a fs. 188).

Que ante esta situación he de estar por la validez del contrato.

Es sabido que el contrato escrito es la herramienta por excelencia para estipular, las responsabilidades, los derechos, las obligaciones e incumplimientos. Es el soporte básico de las relaciones entre los contratantes, sirviendo de ley para los mismos.

El contrato escrito crea un estado de derecho mínimo que dicta el proceso, manera y soluciones para las complicaciones contractuales.

La importancia de este documento se basa esencialmente en la protección de derechos y obligaciones de los contratantes, haciendo innecesaria la interpretación que se le pueda dar al consentimiento y a sus intenciones.

Es por ello, que analizadas las cláusulas y advirtiendo que no resultan contrarias a

derecho, ni al orden público, corresponde hacer valer lo acordado reajustando sus términos a fin de hacer posible su cumplimiento.

Claramente resulta de imposible la escrituración de la totalidad del porcentaje detallado en el contrato, dado que la actora no detenta la propiedad del mismo, en consecuencia considero que no corresponde exigir al demandado la totalidad del pago estipulado por aquel porcentaje que no podrá escriturarse.

Es de destacar que las propias partes intervinientes en el proceso han coincidido en la necesidad de readecuar el contrato a los fines de dar una solución al presente, no solo en el intercambio epistolar sino ello surge claramente de sus presentaciones judiciales, en las partes que a continuación se transcriben.

Dice el actor en su demanda a fs. 166 "...Sobre el particular se hace saber que esta parte le ha propuesto reiteradamente a IMPICCINI, compensar la parte que el reclama como parte del saldo que adeuda y dar con ello por concluida la cuestión ...".

A su vez el demandado reconviniendo en su contestación de demanda a fs. 198, dice: "...ahora bien, si por su error posee menos cantidad y no es en forma indivisa, desde luego que tendremos que descontar la parte proporcional...".

Claro está que ambas partes coinciden en que ha de readecuarse el contrato, pero evidentemente no han podido concluir en un punto de encuentro, continuando así los reclamos recíprocos.

Que a fin de dar por concluido el conflicto en este punto, considero que resulta adecuado ajustar el precio de la operación, tal como lo propusieran ambas partes, y a tales efectos estimo que lo más equitativo resulta cuantificar el valor tierra en razón de las hectáreas.

En este orden observo que surge del contrato las partes estimaron un valor aproximado de U\$S 211 la hectárea. Ello en cuanto pactaron la venta de 7/9 partes de un lote cuya superficie era de 2.439 has. 62 as. 40 ctas. 70 ds. Claramente se interpreta que las 7/9 partes representan 1897 has. aproximadamente. Entonces dividiendo los U\$S 400.000 por las 1897 has. llegó al valor de U\$S 210,859 por hectárea.

Debo aclarar al respecto que dicho cálculo se efectúa al solo efecto de la determinación del valor de la hectárea, tomando en cuenta únicamente, las hectáreas que las partes pusieron en juego en el contrato de compraventa.

Ahora tratando puntualmente la reconvención de la demandada, en cuanto requiere la escrituración del inmueble, he de manifestar que la misma procede en razón y sobre el marco de lo resuelto precedentemente, teniendo en cuenta lo manifestado por las partes

y lo contratado, es decir la escrituración de la 6/9 avas partes de la parcela 02-3-050-790.

Como surge del contrato de compraventa de fs. 105/6, el cual se encuentra reconocido por ambas partes, en Noviembre del 2005, Cympsa Agrícola S.A., representada por Luis Eriberto Correa, le vendió a Hércules Impiccini las 7/9 partes indivisas del inmueble 050.790, objeto que se readeúa en la presente sentencia, pues como resulta de la prueba producida el vendedor solo era titular del 6/9 partes indivisas, siendo ésta última porción la que deberá escriturar la vendedora respecto a la superficie total del inmueble, antes indiviso, que se identifica como parcela 050.790.

Sin perjuicio de ello, a fs. 111/24 consta la escritura n° 86, en la que se plasma lo sentenciado en los autos "PRATI SANDRA Y OTRO C/ CYMPA AGRÍCOLA S.A. S/ DIVISIÓN DE CONDOMINIO" (EXPTE. N° 39452), que tramitó ante el Juzgado Civil, Comercial y de Minería n° III, de ésta circunscripción judicial, en la que se efectúa un acta declarativa de dominio y división del condominio.

Según tal sentencia, de fecha 29/11/2010, se presentaron Sandra Gabriela Prati y Rubén Oscar Prati promoviendo división del inmueble identificado como fracción de campo próximo a la ciudad de Allen, parte de los lotes 17 y 24, fracción A, de la sección XXVI-A que de acuerdo a un plano de subdivisión se determina como lote 17-A, con una superficie de 2.439 ha., 62 as., 40 cas. y 60 cms², nomenclatura catastral 023-050-790, alegando que son copropietarios de 1/3 indiviso del inmueble y el restante 2/3 indiviso de Cympsa Agrícola S.A., en virtud de un acuerdo celebrado por las partes. En dicha sentencia se hizo lugar a la demanda de división antes descripta, quedando para una segunda etapa de ejecución la designación de perito agrimensor, resolviéndose en fecha 28/07/2011 aprobar el proyecto de división de condominio que surge del plano de factibilidad de fraccionamiento del inmueble 02-3-050790 por cumplir con los recaudos que surgen del dictámen del Director General de Tierras y Colonias del Ministerio de Producción de la provincia de Río Negro y los porcentajes correspondientes a cada condómino.

En base a dicha sentencia y la realización del plano de mensura particular con su respectiva aprobación por el organismo provincial, surgieron dos parcelas: 1) 050820: de 783 hectáreas, 96 áreas y 24 centiáreas, NC 02-3-050820; 2) 050780: de 1567 hectáreas, 92 áreas, 63 centiáreas, NC 02-3-050780. De ello resulta una diferencia entre la superficie que surge del plano original de la parcela 050790, del resultado que de la división del condominio, (suma de las dos parcelas 050820 y 050780) de 87 ha., 73 as.,

53 ca., 70 dm.2.

Teniendo en cuenta que en el contrato de compraventa se pactó la transmisión de 7/9 partes del inmueble (que según lo ya dicho Cympsa era propietaria sólo de las 6/9 partes, como se readecuó precedentemente) sobre una superficie de 2439 hs., 62 as., 40 ca., 70dm.2, y que según el título de división de condominio, así como el informe de dominio de RPI, informaron que a Cympsa Agrícola S.A. le corresponde la titularidad de 2/3 (ó 6/9), quedó determinada la parcela de Cympsa Agrícola S.A. n° 050780 con una superficie menor a lo que se había pactado, no pudiendo modificar la división ya efectuada en el trámite judicial mencionado, concluyo que solo puede escriturarse a favor del sr. Impiccini, la superficie de campo de la que Cympsa es propietaria, esto es 1567 ha., 92 a., 63 ca., que en definitiva representa la 6/9 partes (2/3) del total de la superficie del campo 2351 ha., 88 a., 87 ca. según se determino en el expediente de división de condominio referido.

Por lo tanto se debe readecuar el precio a la verdadera superficie de la parcela que corresponde a Cympsa, es decir la n° 050780, estableciéndose entonces que el precio de la operación debe ascender al monto de U\$S 330.848, con mas los intereses compensatorios pactados.

La diferencia entre los U\$S 400.000 pactados y lo determinado anteriormente según superficie real de la parcela correspondiente a Cympsa, resulta U\$S 69.152, lo que deberá ser descontado del saldo adeudado, todo ello teniendo en cuenta que lo reclamado por el actor Cympsa fueron las cuotas que vencian a partir del mes 11/2013. Por lo tanto debo concluir que los períodos anteriores se encuentran debidamente cancelados con sus intereses.

Tal afirmación, de los períodos adeudados, no fue negada por la demandada (reconviniente) pues respecto a tal reclamo reconoce que dejo de abonarle las cuotas, por el incumplimiento de Cympsa en instar la escrituración.

Aclaro también que al valor por hectárea no corresponde aplicarle ninguna variación en relación al planteo efectuado por la demandada reconviniente en cuanto ahora no se trata de una superficie indivisa, dado que no existe prueba alguna que justifique que en el presente caso merezca una variación.

V) Respecto de los daños y perjuicios invocados por el demandado reconviniente, considero que han de ser rechazados, dado que ninguna prueba se ha producido a fin de acreditar la existencia y la cuantía de los mismos, quedando el reclamo como una mera expresión no sustentada en debida forma para su tratamiento y procedencia.

VI) Que en este estado, donde la actora no cumplió lo inicialmente pactado, siendo materialmente imposible cumplir por la circunstancia planteada, hecho no imputable al demandado y donde el demandado dejó de realizar los pagos en la forma pactada alegando el incumplimiento del actor, y a sabiendas de que se encontraba imposibilitado de cumplir en la forma pactada; he de considerar que no resulta justo atribuirle intereses moratorios, ni cargos a ninguna de las partes, dado que las obligaciones de ambas partes habían quedado subordinadas a un reajuste o readecuación de contrato.

VII) Que habiéndose ajustado el contrato, quedando delimitada la porción de venta y reajustado el precio proporcionalmente, deberá practicarse planilla a los fines de determinar la existencia de saldo por abonar por el demandado Impiccini, de acuerdo a la readecuación del objeto y el precio determinado precedentemente y a la actora proceder a otorgar la escritura de la parcela N° 050780 a favor de Impiccini. Ello teniendo en consideración que el plazo de financiación ya se encuentra ampliamente vencido.

VIII) Las costas deberán ser soportadas en el orden causado, en virtud de haber resultado ambas partes vencedoras y vencidas, dado que la actora, no cumplió con la escrituración en la forma pactada en el contrato generando el conflicto, alegando un error en el contrato, que pese invocar no haber participado en su confección, no resulta excusable cuando se encuentra suscripto por a misma de conformidad. Y la demandada reconviniendo demandó daños y perjuicios que fueron rechazados por falta de acreditación de la existencia y la cuantía.

IX) Por todo lo expuesto, y lo dispuesto por los arts. 1020, 1026 y ccs.; 510, 1201, 1137 del Código Civil, normas citadas y pertinentes del ordenamiento procesal civil y comercial,

SENTENCIO:

1. Rechazando la demanda de cobro de cuotas en la forma promovida por CYMPASA AGRICOLA S.A. contra HERCULES IMPICCINI.
2. Haciendo lugar a la reconvención por escrituración planteada por HERCULES IMPICCINI, en la forma dispuesta en los considerandos, debiendo abonar este último a CYMPASA AGRICOLA S.A. el saldo adeudado sobre el monto de capital readecuado de U\$S 330.848 (es decir sobre U\$S 400.000 menos U\$S 69.152), en el plazo de 30 días de notificado, debiendo CYMPASA AGRICOLA S.A. en igual plazo otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio de las la parcela individualizada como parcela 050.780 de la localidad de Allen, provincia de Río Negro. Todo bajo

apercibimiento de ejecución del monto a determinar, con mas los intereses pactados que comenzarán a correr vencido el plazo estipulado en ésta sentencia; y respecto a la obligación de escriturar de la Cympsa, bajo apercibimientos de proceder a la escrituración por orden judicial y a su costa (art. 512 CPCC).

3. Rechazando la reconvención por daños y perjuicios incoada por Hércules Impiccini.

4. Imponiendo las costas en el orden causado, en razón a como se resuelve y por resultar vencedores y vencidos ambas partes (art. 68 del C.P.C.C.).

5. Diferir la regulación de honorarios hasta que las partes practiquen liquidación de acuerdo a lo aquí resuelto.

6. Notifíquese y regístrese.

VERÓNICA I.HERNÁNDEZ

JUEZ