

EXPTE. N° 24.814/16

///ele Choel, 28 de febrero de 2020.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: "CABARCOS RUBEN DAVID Y OTROS C/ FERNANDEZ NANCY S/ COBRO DE PESOS", EXPTE. N° 24.814/16, de los que;

RESULTA: Que a fs. 01/24, adjuntan documental y se presentan Rubén David, Martín Rubén y Alexia Anahí, todos de apellido Cabarcos, con el patrocinio letrado de la Doctora Rosa Ana Magyar, promoviendo demanda por cobro de la suma de U\$s 50.000 contra la Señora Nancy Fernandez, con más los intereses moratorios pactados desde que cada suma es debida y hasta su íntegro pago, gastos y costas judiciales.

Afirman los presentantes que el 29/04/2013 realizaron una operación de compraventa por medio de la cual vendieron a la demandada un inmueble ubicado en la localidad de Río Colorado, departamento Pichi Mahuida con una superficie de 2.985,23 mts2, designado catastralmente como 09-1-C-520-03A, por el precio de \$ 500.000, estipulando además un interés del 4% para el caso de mora en el pago; y habiendo dado la compradora parcialmente cumplimiento, reclaman la cifra ab initio indicada, correspondiente a las últimas dos cuotas de U\$s 25.000 cada una, cuyos respectivos vencimientos acaecieron los días 19/10/2014 y 29/04/2015.

Que en varias oportunidades se comunicaron con la Señora Fernández y si bien ésa no negó la deuda, jamás hizo efectivo el pago conforme lo pactado aduciendo no tener suficiente dinero.

En fecha 15/07/2015 remitieron CD 63253288, intimando a la demandada, abone el saldo pendiente de pago con más los intereses moratorios en el plazo de 72 hs. bajo apercibimiento de resolución contractual y de accionar judicialmente por daños y perjuicios; recibiendo como respuesta la CD 654382131 de fecha 21/07/2015 en la que niega legitimación, niega la deuda reclamada e invoca una posible revisión judicial de lo acordado, lo que a la fecha no se ha planteado, conforme sus dichos.

Que final y sorpresivamente en el mes de febrero del corriente (hacen alusión al año 2016), la Sra. Fernández despacha CD 720227855 intimándolos para el otorgamiento de escritura y fijando pautas y condiciones que importaban un nuevo acuerdo sin sus consentimientos. Negando la demandada, además, haber contraído una deuda en moneda extranjera, así como haberse comprometido a cumplir entregando la misma moneda al vencimiento de cada plazo acordado con más los intereses acordados para el caso de mora.

Fundan el Derecho en los Art. 617 C.C., Arts. 765, 766, 768 del C.C.C. y jurisprudencia y doctrina aplicable, ofrecen prueba y peticionan.

A fs. 25 obra proveimiento inicial, se asigna el trámite ordinario y se ordena traslado de la demanda.

A fs. 29/46 adjuntan documental y se presentan la Doctora María Julia Suer y los Doctores Oscar Alfredo Machado, y Ezequiel Emilio Machado, en carácter de letrados apoderados de la Señora Nancy Fernández, contestando la demanda incoada y solicitando acumulación de procesos, en atención a haber promovido demanda de escrituración contra los aquí actores.

Plantean excepción de suspensión de cumplimiento de la prestación "exceptio non adimpleti contractus" conforme Art. 1.031 del Código Civil y Comercial pues consideran que la parte actora no cumplió con su deber en el mencionado contrato. Refieren que su asistida reconoce haber comprado el inmueble referido y haber abonado las cuotas indicadas, pero niega todos y cada uno de los demás hechos expuestos, en especial: niega que el inmueble comprometido en venta el 29/04/2013 fuera en esa fecha propiedad de los actores; que dicha propiedad les correspondiera en forma total a la fecha de pago de las cuotas reclamadas e incluso en la actualidad; que la operación haya sido pactada en Dólares sino que lo fue en pesos \$ 500.000 y las dos últimas cuotas tenían un ajuste a valor dólar; que la CD 720227855 que se enviara ofreciendo el pago contra escrituración haya modificado en algo las condiciones del contrato como pretende la actora; que la vendedora haya cumplimentado en forma alguna con la presentación del certificado de amojonamiento y la inscripción del inmueble a sus nombres en tiempo oportuno como se asume en la cláusula novena del Boleto de Compraventa.

Señalan que los vendedores actuaban como presuntos propietarios a la fecha del boleto (09/04/2013) cuando solo tenían una etérea promesa de Donación con aceptación diferida del 75 % y no de la totalidad del inmueble vendido y cuya inscripción pudieron formalizar en sola una parte en fecha 31/07/2015, resultando inscripta el 16/09/2015.

Afirman que en el boleto se estipuló un precio de venta de \$ 500.000 pagaderos de la siguiente forma, a saber: \$ 20.000 el 29/04/2013; \$120.000 el 29/10/2013 y el saldo de \$ 360.000 sería pagado en tres cuotas iguales de U\$S 25.000 cada una y pagaderas el 29/04/2014, 19/10/2014 y 29/04/2015.

Que abonó la suma de \$120.000 el 29/10/2013 y la suma de U\$S 25.000 el 29/04/2014, restando solamente la 2da. cuota del 19/10/2014 y la 3era. del 29/04/2015.

Que al advertir la Sra. Fernandez que los vendedores habían vendido como propia, una cosa ajena y como libre de embargo un bien que registraba uno -lo cual tipifica una estafa-, decide suspender el cumplimiento de su deber de pago de la obligación convenida en el boleto y le advirtió que pagaría el saldo contra escrituración efectiva del inmueble para los cuales los vendedores debían inscribir a su nombre en el Registro de la Propiedad y confeccionar el certificado de amojonamiento en los términos del contrato.

Entonces mediante CD, intimó la escrituración y ofreció pago para el 22/02/2016, transcribiendo los términos de la misma, conforme la cuál requería confirmación de fecha posible en que estén en condiciones de escriturar regularizando el 100% del dominio a transferir y acompañando el certificado de amojonamiento.

Por otro lado, también comunicó la cancelación de la cuota vencida el 19/10/2014 con una cotización del dólar Banco Nación promedio de \$ 8,43 arrojando un importe de deuda capital de \$ 211.000 y la cuota vencida el 29/04/2015 con cotización de \$ 8,88 resultando un valor de \$ 222.000 totalizando la deuda capital vencida un importe de \$ 433.000 con más intereses a determinar conforme calculadora provista por el Poder Judicial.

Afirman que ante la gravedad de la situación, en tanto el inmueble no se encontraba a nombre del vendedor y que el mismo registraba embargos que impedían la escrituración, su asistida convocó a los actores a mediación la que fracasó por incomparecencia de ellos por lo que el día 01/07/2016 denunció penalmente a los actores por el delito de estafa la cual tramita bajo EXPTE. N° 24817/16, caratulado "FERNANDEZ NANCY C/ CABARCOS RUBEN DAVID Y OTROS S/ ESCRITURACION".

Solicita acumulación de procesos, ofrece prueba, funda en Derecho y peticona.

A fs. 50 se tiene por presentado, parte, con patrocinio letrado y con domicilio procesal constituido, por contestado traslado en tiempo y forma y de la documental y excepción opuesta se dispone el traslado a la contraria.

A fs. 51/52 los Actores contestan el traslado conferido, desconociendo la documental y solicitando el rechazo de la excepción de suspensión de cumplimiento (Art 1.031 C.C.C).

A fs. 53 se ordena agregar por cuerda al presente el Expte. de Escrituración, se difiere el tratamiento de la excepción para el momento del dictado de Sentencia y se fija la audiencia prevista por Art 361 Código Procesal Civil y Comercial (en adelante CPCyC).

A fs. 57/58 la demandada amplía ofrecimiento de prueba.

A fs. 59 se tiene por ofrecida la prueba de conformidad con Art. 360 CPCyC.

A fs. 60 se celebra Audiencia a los fines del Art. 361 del CPCC.

A fs. 62 se provee la prueba ofrecida por las partes y se fija audiencia prevista por Art 368 CPCyC.

A fs. 63/77 contesta oficio la Notaria María de las Mercedes Palmieri.

A fs. 79/150 se glosa Expte. N° 24817/16 caratulado "FERNANDEZ NANCY C/ CABARCOS RUBEN DAVID Y OTROS S/ ESCRITURACION", acumulándose al presente y en consecuencia refofoliándose todas sus piezas, las que se ordenan del siguiente modo:

A fs. 80/102 adjunta documental y se presenta la Señora Nancy Fernández representada por sus letrados apoderados Doctora María Julia Suer y el Doctor Oscar Alfredo Machado, promoviendo demanda de escrituración contra Rubén David, Martín Rubén y Alexia Anahí, todos ello de apellido Cabarcos.

Refieren que antes de venderle el inmueble, el Sr. Rubén David Cabarcos se lo alquiló en el mes de noviembre de 2011, haciéndose cargo su representada de la cancelación de una importante deuda municipal e impositiva pendiente.

Refieren detalles de la venta coincidentes con lo expuesto al contestar oportunamente la demanda instaurada en su contra por cobro de pesos, es decir en cuanto a los datos del inmueble, forma de instrumentación (boleto de compraventa), modalidad de financiamiento, plazos, vencimientos e importes de cuotas.

Aseguran que la Sra. Fernandez pagó puntualmente la segunda cuota de \$ 120.000 y la cuota del 29/04/2014, para lo cual acompañan cinco recibos de pagos recepcionados de conformidad, pero que advertida de que el inmueble estaba en litigio y no era de propiedad de los pretendidos vendedores, les manifestó que era de su interés saldar el precio, pero contra escritura del inmueble y en las condiciones pactadas en el boleto, libre de embargos y gravámenes.

El vendedor no sólo no aceptó sino que formuló intimación de pago en junio de 2015, la que fuera rechazada, insistiendo en pagar contra escritura, por lo que ante la falta de respuesta cursó la intimación del 22/02/2016, antes referida.

Que igualmente el inmueble vendido como libre de gravámen conforme cláusula séptima del boleto de fecha 29/04/2013 registraba un embargo inscripto desde fecha 22/09/2010, por lo que ante dicha situación formuló denuncia penal por defraudación dolosa tificada en el Art. 173 inc.9 del Código Penal.

Solicitan se condene a Rubén David, Martín Rubén y Alexia Anahí, todos de apellido Cabarcos a otorgar escritura pública a su favor, asimismo se confirme a los escribanos propuestos como autorizantes y se determine ante quién deberá cancelar la totalidad de la deuda.

Ofrece prueba, fundó en derecho y peticiona.

A fs. 103 se asigna el trámite Ordinario y se ordena traslado de la demanda.

A fs. 118/121 se presentan Rubén David, Martín Rubén y Alexia Anahí de apellido Cabarcos, con el patrocinio letrado de la Doctora Rosa Ana Magyar, contestando la demanda incoada en su contra y se allanan en forma real, efectiva, incondicionada, oportuna y total en los términos del Art 70 CPCyC, a la acción de escrituración del inmueble objeto de Autos, solicitando se dicte Sentencia, fijando fecha y hora del acto escriturario con imposición de costas a la accionante, aduciendo conducta procesal temeraria de la Sra. Fernández, en tanto ha intentado litigar sin necesidad, dando lugar a lo que la Doctrina llama "Procesos inútiles".

Afirman los presentantes que no fueron citados al acto escriturario por lo que no se ha configurado mora atribuible a ellos.

Seguidamente niegan que la actora se hiciera cargo de la cancelación de una importante deuda municipal e impositiva; que el saldo del precio se haya fijado en la suma de \$360.000; que el inmueble se encontrara en litigio, que el mismo no fuera propiedad del vendedor, que hayan percibido más de la mitad del precio; que la Sra. Fernández haya manifestado saldar el precio en las condiciones pactadas en el boleto, libre de embargos y gravámenes; que le reste abonar la suma de \$ 430.000; que las condiciones en que se realizara la venta sea un delito tipificado por el Art. 173 inc. 9 del C.P.

A continuación, al relatar los hechos reprodujeron los términos expuestos en el escrito de promoción de la demanda por cobro de pesos. En orden a la fundamentación de sus posturas invocaron el principio general del derecho civil: pacta sunt servanda, traducido como "lo pactado obliga" que expresa que toda convención debe ser fielmente cumplida por las partes de acuerdo a lo pactado, principio receptado por el Código Civil y Comercial en su Art. 959, con lo cuál y puntualmente señalaron que es la Sra. Fernández quién debe fijar la fecha para el acto escriturario, que la misma conocía claramente la situación dominial del inmueble puesto que así se ha hecho constar en la cláusula novena del contrato.

Fundan en Derecho, ofrecen prueba y peticionan.

A fs. 122 se tiene por presentados a los demandados y del allanamiento formulado se

ordena traslado.

A fs. 126/127 la Sra. Fernandez contesta traslado conferido en virtud del allanamiento formulado.

A fs. 128 se dispone la apertura de la causa a prueba y se fija audiencia prescripta por Art. 361 CPCyC.

A fs. 136 se celebra audiencia preliminar.

A fs. 138 se provee la prueba ofrecida por las partes y se fija audiencia del Art 368 CPCyC.

A fs. 151 se ordena la acumulación de los autos caratulados "FERNANDEZ NANCY C/ CABARCOS RUBEN DAVID Y OTROS S/ ESCRITURACION", EXPTE. N° 24817/16, a los autos "CABARCOS RUBEN DAVID Y OTROS C/ FERNANDEZ NANCY S/ COBRO DE PESOS", Expte. N° 24814/16.

A fs. 152/153 se celebra Audiencia de Prueba.

A fs. 162/163 contesta oficio la Escribana María de la Mercedes Palmieri, quién informa que respecto del inmueble litigioso, se puede otorgar escritura de venta del 100% desde fines del año 2015, en forma directa respecto del 75 % y el 25 % restante mediante tracto abreviado por sucesión. Pudiéndose firmar la escritura a los 35 días de iniciado el trámite por ante el Registro de la Propiedad inmueble, cumplidos los requisitos notariales.

A fs. 165 se certifica la prueba producida, se declara clausurado el período probatorio, se decreta caducidad automática de la prueba no instada oportunamente y se ponen los autos a disposición de las partes para Alegar.

A fs. 168/169 obra agregado alegato presentado por Rubén David Cabarcos, Martín Rubén Cabarcos y Alexia Anahí Cabarcos.

A fs. 170/171 obra alegato presentado por Nancy Fernandez.

A fs. 172 pasan autos para dictar Sentencia.

A fs. 176 se solicita prórroga para dictar Sentencia.

A fs. 181/185 obra Sentencia Interlocutoria.

A fs. 188 se designa Perita Tasadora a la Señora Susana Pospisil.

A fs. 191 contesta oficio la Notaria María de las Mercedes Palmieri quien refiere que no se otorgó escritura alguna en base al Certificado de Dominio N° 34778 del 07/03/2016 en razón de que los requirentes no prosiguieron el trámite.

Informa que a la fecha se puede otorgar Escritura de venta del 100% del inmueble 09-1-C-520-03A: 75% en forma directa y 25% también en forma directa, simultánea a

compraventa por tracto abreviado por sucesión, sin más demoras que los plazos simples de escrituración; es decir que la escritura de venta se puede firmar a los 35 días de iniciado el trámite en el Registro de la Propiedad Inmueble, cumplidos todos los requisitos notariales.

A fs. 194/197 obra informe de dominio actualizado.

A fs. 204/211 obra Informe de Tasación elaborado por la Perita Susana Beatríz Pospisil quien refiere haber realizado constación del inmueble -local comercial- designado catastralmente 09-1-C-520-3A el que se encuentra en zona comercial a la vera de la Ruta Nacional 22, siendo una de sus calles la colectora, paralela a la ruta antes mencionada. Refiere que las calles que circundan a la manzana donde se encuentra el inmueble son calle colectora al este, al norte calle Arturo Benini, al oeste calle Ingeniero Andersen, al sur calles Callegari y Gabriela Mistral. Se trata de una zona de altísimo tránsito, a escasos metros se encuentran ubicados el Puesto de Senasa. Policía Caminera, Estaciones de Servicio, como un centro comercial propio de las necesidades del turismo y a unos 500 mts se encuentra ubicado el puente sobre el Río Colorado.

Afirma que el inmueble se encuentra realizado en una sola planta, en donde se encuentra ubicado un restaurante, que posee sala de comedor y dependencia de cocina y sanitarios, toda la construcción es de buena calidad, como se encuentra en buen estado, posee un amplio parque lo que permite que en tiempo estival, disfrutar el espacio verde con el que el inmueble cuenta, estéticamente se encuentra muy arreglado y visiblemente agradable. Cuenta con servicios de luz, agua potable, gas y cloacas, sin asfalto. Afirma que el terreno tiene una superficie de 2.298,52 mts², superficie relevada cubierta de 119 mts², superficie semi-cubierta de 142.59 mts², superficie común cubierta 15,71 mts².

Concluye diciendo que el valor del inmueble tomando como referencia otros de semejantes características y asciende a la suma de \$ 5.100.000 - valor U\$S 43.35 al 7/07/19.

A fs. 212 se tiene presente el informe de tasación acompañado por la Perita Tasadora Pospisil y del mismo se ordena traslado a las partes por Ministerio Ley.

A fs. 216 pasan autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO: I.- Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dictar sentencia que ponga fin al proceso, y en tal cometido se advierte en prieta síntesis, que dos son las pretensiones sobre las que he de expedirme, ambas suscitadas a partir de la celebración entre las partes, de un contrato de compraventa de inmueble urbano.

- Por un lado, se persigue el cobro de la suma de U\$S 50.000 con más los intereses moratorios pactados desde que cada suma es debida y hasta su íntegro pago; pretensión que articulan Rubén David, Martín Rubén y Alexia Anahí, todos de apellido Cabarcos, contra Nancy Fernandez; afirmando que dicha suma se corresponde al saldo de precio impago con origen en el Boleto de Compraventa celebrado en fecha 29/04/13 por el cual los primeros vendían a la última de las nombradas un inmueble ubicado en la Ciudad de Río Colorado, Departamento Pichi Mahuida con una superficie de 2.985,23 mts², designado catastralmente como 09-1-C-520-03A.

Ante tal pretensión, la actora reconoce adeudar la suma de U\$S 50.000 correspondiente a las cuotas cuyos vencimientos operaran el 19/10/2014 y 29/04/2015 respectivamente, y justifica tal accionar en haber advertido que los vendedores le habían vendido como propia una cosa ajena y como libre de embargo un bien que registraba embargo y por eso suspendió el cumplimiento de su deber de pago de la obligación contenida en el boleto; motivo por el cual en la instancia prejudicial remitió carta documento ofreciendo abonar el saldo del precio al momento de celebrarse Escritura Pública, lo que a la postre aduce ello no ocurrió, por lo que ya iniciada la instancia judicial intenta resistir el embate planteando la "exceptio non adimpleti contractus".

- Por otro lado, Nancy Fernandez reclama la escrituración del mencionado inmueble afirmando que en el mes de febrero de 2016 intimó mediante carta documento a Rubén David, Martín Rubén y a Alexia Anahí Cabarcos no obteniendo respuesta alguna.

Ante tal pretensión Rubén David Cabarcos, Martín Rubén Cabarcos y Alexia Anahí, Cabarcos, al presentarse en autos, se allanan lisa e incondicionadamente a lo que se opone la Sra. Fernandez pues considera que el allanamiento sólo hace alusión a la obligación de escriturar y no a las otras cuestiones y que ya esgrimiera en la carta documento como ser aceptar el precio ofrecido a pagar contra escritura y a acompañar los tramites de mensura y amojonamiento, cuestiones que son imprescindibles resolver.

II.- Descriptas, las posturas de las partes; y siendo dos las pretensiones esgrimidas y sobre las cuales he de expedirme; considero pertinente pronunciarme en primer término respecto a la pretensión articulada por la Sra. y Sres. Cabarcos y la consecuente excepción de incumplimiento opuesta, para luego expedirme con respecto a la escrituración solicitada por la Sra. Fernandez.

1) .- Acción por cobro de pesos: Para pronunciarme con respecto a éste tópico resulta necesario tener en cuenta que las partes han sido contestes en afirmar que efectivamente celebraron en fecha 29/04/13 un Boleto de compraventa por el cual Rubén David,

Martín Rubén y Alexia Anahí, todos de apellido Cabarcos vendían a Nancy Fernandez un inmueble ubicado en la localidad de Río Colorado, departamento Pichi Mahuida con una superficie de 2.985,23 mts², designado catastralmente como 09-1-C-520-03A, por el precio de \$ 500.000, pagaderos de la siguiente forma, a saber: \$ 20.000 el 29/04/2013; \$120.000 el 29/10/2013 y el saldo de \$ 360.000 sería pagado en tres cuotas iguales de U\$S 25.000 cada una y pagaderas el 29/04/2014, 19/10/2014 y 29/04/2015 - documental acompañada por ambas partes junto a sus escritos postulatorios-; no encontrándose entonces discutidos ni la existencia, ni el contenido del Instrumento Privado base de la presente.

Y así de la lectura del mentado instrumento, la cláusula segunda reza: El precio total y convenido de la presente operación se estipula en la suma de Pesos Quinientos Mil.

La cláusula tercera reza: Forma de Pago. Dicha suma se paga de la siguiente manera: a) la suma de pesos veinte mil (\$ 20.000) se paga en este acto, en dinero en efectivo, en concepto de seña, sirviendo la presente de suficiente recibo y carta de pago legal; b) la suma de pesos ciento veinte mil (\$ 120.000) se pagará el 29 de octubre de 2013 en dinero en efectivo y c) el saldo de pesos trescientos sesenta mil (\$ 360.000) las partes lo convierten en la suma de Dólares estadounidenses setenta y cinco mil (U\$S 75.000) que se pagará en tres cuotas iguales y consecutivas de dólares estadounidenses veinticinco mil (U\$S 25.000) cada una, con vencimiento el día 29/04/2014, el 10/10/2014 y el 29/04/2015 respectivamente.

Parto entonces, de la circunstancia de que efectivamente la Sra. Fernandez reconoce adeudar la suma de Dólares estadounidense 50.000 correspondientes a las cuotas con vencimiento el 10/10/2014 y el 29/04/2015 respectivamente; fechas en las que debía abonar la suma de U\$S 25.000 en cada una de ellas, conforme fuera pactado en la cláusula tercera precedentemente transcripta.

Ahora bien, la Sra. Fernandez aduce que asumió tal actitud ante el incumplimiento en el que incurrieran los hermanos Cabarcos al venderle como propia, una cosa ajena y como libre de embargo un bien que registraba uno; motivo por el cual en ésta instancia judicial opone excepción de incumplimiento.

Al respecto Spota define la exceptio non adimpleti contractus como "una excepción dilatoria que opone un contratante al requerimiento (demanda) del otro contratante cuando se trata de un contrato bilateral y en virtud de que el oponente de la excepción sostiene que el demandante no ha cumplido con la obligación a su cargo, ni ofrece cumplirla simultáneamente con el cumplimiento de la obligación a cargo de tal

accionante, sin perjuicio de que se haya pactado un orden de prelación en el cumplimiento de las obligaciones, o uno de los contratantes hubiere renunciado a oponer esa defensa, o quien requiere el cumplimiento probare que la prestación a su cargo fue cumplida". (SPOTA, Alberto, "Instituciones de Derecho Civil. Contratos", volumen III. p. 439 y sgtes.).

Alejandro Borda, dice "Se ha sostenido que la parte constituida en mora, en un contrato bilateral, no puede invocar la exceptio. Ello sería así por cuanto la morosidad previa impediría alegar la mora del cocontratante. Por nuestra parte, pensamos que nadie puede ser constituido en mora cuando la contraparte, en los contratos bilaterales, no cumple las obligaciones que le son respectivas. Aunque la mora sea automática ella no se opera cuando aparece un factor impeditivo, cual sería el incumplimiento del acreedor de sus propias obligaciones correlativas." (?Efectos de la excepción de incumplimiento contractual? - Borda, Alejandro - Publicado en: LA LEY 1997-F, 1314).

A fin de resolver el presente tópico debo volver a la letra del contrato de compraventa celebrado por las partes que en su cláusula Séptima y en lo tocante con éste tópico reza: Deudas y Gravámenes: "La presente operación se efectúa libre de embargos, hipotecas e inhibiciones" .

Y la cláusula novena dice: Escritura. Las partes conocen y aceptan el estado dominial del inmueble objeto del presente contrato...

Entonces, de las constancias de autos se tiene acreditado con la carta documento y constancia de recepción glosadas a fs. 20/21 -que no fuera desconocida por la Sra. Fernandez-, que Ruben David Cabarcos en fecha 17 de Julio de 2015 intimó por medio fehaciente a ésa para que en el término de 72 hs. abone la suma adeudada con más los intereses pactados de conformidad con la cláusula quinta. Dicha misiva mereció respuesta por parte de la Sra. Fernandez quien en la oportunidad negó adeudar la suma reclamada, considerando que ello resultaba nulo, contrario al orden público, a la moral y buenas costumbres, derivando de una cláusula nula y abusiva de un contrato cuya revisión oportunamente solicitaría.

Queda claro que en tal oportunidad, al contestar la misiva el 21/07/15, la Sra. Fernandez nada dijo con respecto a la situación dominial y/o de gravámenes que podrían pesar sobre el inmueble que se le vendiera sino que por el contrario su argumento radicó en la negativa de la deuda reclamada - que a la postre al contestar demanda fuera reconocida a tenor de lo pactado en el contrato de compraventa - al considerar que la suma derivaba de una cláusula nula y abusiva.

Entiendo que tal comportamiento radica en que la Sra. Fernandez tenía conocimiento efectivo de la situación dominial del inmueble, ello por cuanto se había dejado expresa constancia de tal circunstancia en el Instrumento Privado, por lo que ante el requerimiento de pago extrajudicial su argumento fué el de negar la deuda reclamada y aducir que solicitaría la revisión contractual, lo que a la fecha no articuló.

Asimismo tengo en cuenta el informe de tasación obrante a fs. 204/211 elaborado por la Perita Tasadora Susana Beatríz Pospisil quien refiere que el inmueble se encuentra en zona comercial, a la vera de la Ruta Nacional 22, siendo una de sus calles la colectora, paralela a la ruta antes mencionada; en zona de altísimo tránsito, atento a que esa zona es comercial e industrial, a escasos metros se encuentran ubicados el Puesto de Senasa - Fumbaoa, Policía Caminera, Estaciones de Servicios etc. a unos 50 mts. del puente carretero que comunica Río Colorado con La Adela.

Continúa diciendo que el inmueble se encuentra realizado en una sólo planta, en donde se encuentra ubicado un restaurante, que posee sala de comedor y dependencia de cocina y sanitarios., toda construcción de buena calidad, se encuentra en buen estado, posee un amplio parque lo que permite que en tiempo estiva se pueda disfrutar el espacio verde, estéticamente se encuentra muy arreglado y visiblemente agradable. Cuenta con servicios de luz, agua potable, gas y cloacas, sin asfalto y los servicios de comunicación de una ciudad, atento a que su contrafrente es calle de acceso a la ciudad. Considera que el valor del inmueble tomando como referencia otros de semejantes características y tomando la ubicación geográfica, asciende a la suma de \$ 5.100.000, teniendo como referencia U\$S 43,35 al 27/07/2019

En definitiva, teniendo en cuenta la postura asumida por las partes y el plantel probatorio recabado en autos, considero que la Sra. Fernandez se encuentra en mora en el cumplimiento de su obligación de abonar el saldo del precio no siendo procedente la excepción opuesta y para así decidir tengo especialmente en cuenta no sólo las manifestaciones vertidas por la Notaria a fs. 163 quien refiere que desde fines del año 2015 se puede otorgar escritura del 100% del inmueble 09-1-C-520-03A: 75% en forma directa y 25% también en forma directa, simultánea a compraventa por tracto abreviado por sucesión con lo cual no había obstaculo para que ello sucediera ni motivo alguno de su parte para incumplir con su obligación de abonar el saldo del precio y por lo tanto corresponde hacer lugar a la demanda por cobro de la suma de U\$S 50.000 con más los intereses que fueran pactados en la cláusula quinta desde que dicha suma resulta exigible y hasta su efectivo pago; suma que por cierto guarda relación con la valuación

del predio estimada por la Perita Pospisil al 27/07/2019.

2) .- Acción por Escrituración: Para pronunciarme con respecto a éste tópico resulta necesario tener en cuenta que corrido el pertinente traslado de demanda, Rubén David Cabarcos, Martín Rubén Cabarcos y Alexia Anahí Cabarcos, a fs. 118/121 se allanaron en forma efectiva, real, incondicionada, oportuna y total en los términos del Art. 70 del CPCC.

Y amén de que la Sra. Fernandez se opone al allanamiento formulado por cuanto considera que no se han allanado a aceptar el precio, a pagar contraescritura; considero que la negativa efectuada por la Sra. Fernandez al contestar el traslado del allanamiento no puede tener andamiaje por la simple razón de que la pretensión esgrimida por la antes nombrada ha sido la de escrituración y no otra como se pretende.

Asimismo tengo en cuenta para decidir que de la cláusula novena del contrato de compraventa celebrado por las partes se tiene que ...La escritura traslativa de dominio pasará por ante los Escribanos María de las Mercedes Palmieri y/o Mario Fernando Fedigatti de ésta Ciudad de Río Colorado, a solicitud de la parte compradora.

De ello se colige que en la obligación de escrituración pactada en la cláusula novena del Boleto se determinaba que la misma pesaba sobre la Sra. Fernandez.

En ése orden de ideas era la Señora Nancy Fernandez quien debía solicitar la Escrituración del inmueble por ante los notarios antes mencionados y conforme surge de fs. 191, la Notaria María de las Mercedes Palmieri refiere que no se otorgó escritura alguna en base al Certificado de Dominio N° 34778 del 07/03/2016 en razón de que los requirentes no prosiguieron el trámite.

Informa que a la fecha se puede otorgar Escritura de venta del 100% del inmueble 09-1-C-520-03A: 75% en forma directa y 25% también en forma directa, simultánea a compraventa por tracto abreviado por sucesión, sin más demoras que los plazos simples de escrituración; es decir que la escritura de venta se puede firmar a los 35 días de iniciado el trámite en el Registro de la Propiedad Inmueble, cumplidos todos los requisitos notariales.

En consecuencia he de receptar el allanamiento formulado y hacer lugar también a la demanda por Escrituración.

Por la acción por cobro de pesos, atento el modo en que se resuelve las costas serán atribuidas a la perdidosa en virtud de lo dispuesto por el Art. 68 del CPCC; mientras que por acción de escrituración las costas serán impuestas por el orden causado.

Los honorarios de los letrados serán regulados teniendo presente la complejidad,

trascendencia, extensión y logro de la actuación procesal desarrollada, como también en función de la celeridad del proceso, teniendo en cuenta las pautas de los arts. 6 y 7 de la ley de aranceles G N° 2.212.

Por lo expuesto,

FALLO: I.- Rechazar la "exceptio non adimpleti contractus" opuesta por la Señora Nancy Fernandez por los motivos expuestos en los considerandos.

II.- Hacer lugar a la demanda interpuesta por Rubén David Cabarcos, Martín Rubén Cabarcos y Alexia Anahí Cabarcos y consecuentemente condenando a Nancy Fernandez a abonar a los antes mencionados, dentro del plazo de diez (10) días de notificada la presente, la suma de U\$s50.000, con más los intereses pactados; todo como resulta de los considerandos y bajo apercibimiento de ejecución.

III.- Atribuir las costas a la Señora Nancy Fernandez, atento los fundamentos expuestos en los considerandos.

IV.-Regular los honorarios de la Doctora Rosa Ana Magiar, en carácter de letrada patrocinante de Rubén David Cabarcos, Martín Rubén Cabarcos y Alexia Anahí Cabarcos en la suma de \$ 479.250 (15 %) y los de Doctora María Julia Suer y los Doctores Oscar Alfredo Machado, y Ezequiel Emilio Machado, en carácter de letrados apoderados de la Señora Nancy Fernández, en la suma de \$ 313.110 (11 % más el 40 %), en forma conjunta (Arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20 y 39 de la ley de aranceles N° 2.212 ? Monto Base: \$ 3.195.000 = U\$s 50.000 a la cotización del día \$ 63,9000, proporcionada por el Banco de la Nación Argentina. Notifíquese a Caja Forense y oportunamente Cúmplase con la ley N° 869.

V.- Tener presente el allanamiento formulado y hacer lugar a la demanda interpuesta por la Señora Nancy Fernandez contra Rubén David Cabarcos, Martín Rubén Cabarcos y Alexia Anahí Cabarcos, cuyos demás datos de identificación obran en autos; debiendo otorgar escritura traslativa de dominio respecto del inmueble antes identificado y que hace al objeto del presente proceso en los términos del art. 512 del C.P.C. y C.; dentro de los noventa días (90) de notificada la demandada de la presente sentencia, bajo apercibimiento de realizar dichas tareas la actora a su costa y suscribir la suscripta la escritura correspondiente por los motivos expuestos en los considerandos; imponiendo en el caso las costas por su orden .

IV.-Regular los honorarios de la Doctora Rosa Ana Magiar, en carácter de letrada patrocinante de Rubén David Cabarcos, Martín Rubén Cabarcos y Alexia Anahí Cabarcos en la suma de \$ 510.000 (10 %) y los de Doctora María Julia Suer y los

Doctores Oscar Alfredo Machado, y Ezequiel Emilio Machado, en carácter de letrados apoderados de la Señora Nancy Fernández, en la suma de \$ 1.071.000 (15 % mas el 40 %). (Arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20 y 39 de la ley de aranceles N° 2.212 ? Monto Base \$ 5.100.000). Notifíquese a Caja Forense y oportunamente Cúmplase con la ley N° 869.

V. Regular los honorarios de la perita tasadora Susana Beatriz Pospisil en la suma de \$ 127.500. (Arts. 1, 2, 3, 4, 18 y 19 Ley 5.069)

PROTOCOLÍCESE, NOTIFÍQUESE Y REGÍSTRESE.

nc

Dra. Natalia Costanzo

Jueza