

Cipolletti, 25 de febrero de 2021

AUTOS Y VISTOS: los presentes caratulados "ARANDA NANCY ELINA C/BERARDI JUAN ROBERTO s/ESCRITURACIÓN" (Expte. N° A-4CI-1233-C2018), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- A fs. 103/110 vta. se presenta el Dr. Carlos Nicolás Ferrera en representación de la Sra. NANCY ELINA ARANDA, con su patrocinio y el de la Dra. Liliana Rosana Moreira Alvez, e interpone demanda de escrituración contra JUAN ROBERTO BERARDI; y a la vez por indemnización de daños y perjuicios estimados en la suma de \$380.170.-, o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse.

En la mención de los hechos expone el mandante que en fecha 13 de febrero de 2015 su poderdante adquiere el cincuenta por ciento (50 %) indiviso de un lote de terreno situado en la localidad de Contralmirante Cordero, Lote 8 de la Manzana 437, con una superficie de 858 m², identificado con Nomenclatura Catastral 022-J-437 08.

Que la operación comercial se formalizó a través de Boleto de Compraventa, habiendo sido abonado en su totalidad el precio acordado de \$110.000, del siguiente modo: con la firma del boleto se entregó en efectivo la suma de \$60.000, y el saldo de \$50.000 fue abonado en cuatro cuotas iguales de \$12.500.- cada una.

Dice además que se convino que los impuestos y las tasas municipales, Inmobiliario y Agua serían abonados por el hoy demandado, hasta el día de la entrega de la posesión del bien adquirido, momento en el cual su mandante tomaría a su cargo el pago de los mismos.

Expone que transcurridos casi dos años desde el otorgamiento de dicho instrumento privado, y ante una actitud evasiva del Sr. Berardi, en fecha 24 de noviembre de 2016 remite CD 734650551 intimándolo a la entrega de toda la documentación adeudada o certificación de escritura en trámite, bajo apercibimiento.

Sostiene que ante la falta de respuesta a la carta documento despachada, se presentó en la sucesión del causante, acompañando documentación y solicitando se lo autorice a efectuar las tramitaciones necesarias para el otorgamiento de escritura y división del lote, a costa de la parte incumplidora, solicitando al tribunal en oportunidad del requerimiento, que se notifique a los herederos la situación denunciada.

Que efectivamente cursó cédula a la totalidad de los herederos, no habiendo recibido respuesta alguna por parte de los mismos, por lo que entiende que el incumplimiento es voluntario y malicioso, perdiendo en oportunidad de dichas notificaciones la posibilidad

de objetar el acto otorgado por el Sr. Berardi, firmando como administrador de la sucesión de la que forman parte.

Explica que la titularidad del bien inmueble objeto del presente litigio aún permanece en cabeza del Sr. Berardi Juan (causante), padre del aquí demandado, quien resulta adquirente de la totalidad del acervo sucesorio atento la cesión de derechos hereditarios que el resto de los herederos le otorgaran, la cual no ha sido inscripta al día de la fecha.

Señala que ante la imposibilidad de resolver el incumplimiento en el sucesorio, se dio inicio al reclamo en el CE.JU.ME., trámite que finalizó por la incomparecencia del requerido Sr. Juan Roberto Berardi.

Que agotadas todas las instancias alternativas posibles, entabla la presente acción a fin de reclamar la escrituración del inmueble individualizado.

Asimismo, reclama los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento contractual, por los siguientes rubros e importes: a) Daño Moral y/o psicológico: \$100.000.-; b) Daño emergente: honorarios y gastos de Mediación por \$39.500.-; c) Lucro cesante: 240.720.-

Funda en derecho su pretensión, acompaña documental y ofrece otros medios de prueba. Y en su petitorio final solicita el oportuno acogimiento de la demanda, con costas.

2.- A fs. 114 se da curso a la presente acción bajo las normas del proceso ordinario y se ordena su pertinente traslado por el plazo de ley, motivando ello la comparecencia a fs. 123/126 del demandado JUAN ROBERTO BERARDI, por propio derecho y con el patrocinio de los abogados Fernando Gabriel Consigli y Amador Muñoz.

Contesta la demanda instaurada en su contra y, en primer lugar, se allana a la pretensión de escriturar el inmueble adquirido por la actora mediante el boleto de compraventa obrante en autos (Lote 8 de la Manzana 437, Sup. 858 m2, NC. 022-J-437 08). En base a ello, pide eximición de costas, atento que -según afirma-la tardanza se debió a la propia actora.

En su versión de los hechos, pues, si bien admite que vendió a la parte actora el inmueble individualizado, dice que no es cierto que su parte se haya negado a otorgar la escritura traslativa de dominio, y que para tal fin la adquirente debía asistir a la escribanía del notario que autorizará el acto, Julián María Herrera, adscripto al registro notarial N° 65 de Cipolletti (calle España 324), tal como surge del cargo de la copia el escrito presentado en autos caratulados: "BERARDI JUAN s/SUCESIÓN AB INTESTATO" (Expte. N°500-08, Juzgado Civil 3, Cipolletti).

Afirma que cuando la actora se presentó en la sucesión para que se intime a otorgar la escritura, la misma se hallaba en condiciones de ser otorgada, no asistiendo nunca la señora a la escribanía a fin de instar la escritura y presentar la documentación que para ello se le requiera.

Se opone por lo demás al reclamo de daños y perjuicios e impugna la procedencia y cuantía de los rubros reclamados.

Ofrece prueba y formula el petitório de estilo.

3.- A fs. 136 se dispone la apertura de la causa a prueba y se fija la audiencia preliminar (art. 361 CPCC), la que en su oportunidad se celebra según acta obrante a fs. 138/139 vta. No mediando acuerdo alguno entre las partes, se proveen las pruebas ofrecidas.

A fs. 217 y vta. se certifican las pruebas efectivamente producidas (hasta allí); y luego se lleva a cabo la audiencia de prueba (art. 368 CPCC), conforme acta agregada a fs. 220. A la misma no se hizo presente el demandado, citado para absolver posiciones (ni se sus letrados). Se recibe en el acto la declaración de dos (2) testigos ofrecidos por la parte actora, desistiendo de los demás.

A fs. 235, producida prueba faltante (y otras desistidas), se clausura el período probatorio. Puestos allí los autos a disposición para alegar, el actor presenta su alegato que corre agregado a fs. 242/244.

Finalmente, en fecha 03/11/2020 se pronuncia el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido);

Y CONSIDERANDO:

4.- Que de acuerdo al modo en que quedó trabada la litis, surge que la parte actora viene a reclamar por esta vía judicial el cumplimiento del contrato celebrado en fecha 13 de febrero de 2015, en torno a la obligación de hacer referida al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio del 50 % indiviso inmueble NC. 022-J-437 08, adquirido mediante boleto de compraventa al Sr. Juan Roberto Berardi; reclamando además los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de la obligación a cargo del vendedor.

No está en discusión la propia operación de compraventa entre las partes, ni su instrumentación mediante el boleto de compraventa obrante en autos (fs. 12/13, y su original reservado que en este acto tengo a la vista).

En lo referente a la escrituración del inmueble, el Sr. Juan Roberto Berardi se allanó a tal pretensión, aunque adujo que tal incumplimiento no resulta achacable a su parte, por lo que solicitó la eximición de costas.

Además se opuso al progreso de los daños y perjuicios reclamados.

En torno al allanamiento, sabido es que quien se allana admite la legitimidad de la pretensión de la parte actora y se somete a la misma.

A partir de los antecedentes -incontrovertidos- de autos en cuanto a la naturaleza y condiciones del negocio jurídico concertado, y sin ninguna duda luego del allanamiento manifestado por parte del demandado, deviene procedente el reclamo del actor tendiente a obtener el cumplimiento del contrato de compraventa mediante el otorgamiento de la respectiva escritura traslativa de dominio, conforme arts. 1137, 1184, 1185, 1198, 1204 ap. 4º, 1323 y ccds. del Código Civil vigente a la fecha del contrato (13/02/2015).

Se condenará entonces al demandado a concretar los trámites necesarios para otorgar y hacer efectiva tal escritura a favor de la parte actora, bajo apercibimiento de las disposiciones del art. 512 del CPCC.

En cuanto al plazo, debe tenerse en cuenta que 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 (art. 625 Cód. Civil).

En oportunidad de llevarse a cabo la audiencia preliminar (fs. 138/139 vta.), las partes refirieron que se avanzaría sobre el trámite de escrituración con la intervención del escribano Julián Herrera, y que de concretarse, se acreditaría en autos. En dicha instancia fue otorgado un plazo de 90 días, sin que haya sido acreditado en autos el otorgamiento de la escritura respectiva.

Por el contrario, a fs. 191 y vuelta, la actora manifestó que transcurrido el plazo acordado, la misma no había sido otorgada.

En función de ello, y teniendo en cuenta las diligencias previas que necesariamente deberán realizarse -vgr. certificados registrales, libre deuda, etc.- optaré por fijar un plazo de cuarenta y cinco (45) días para que la condenada otorgue la correspondiente escritura, en la escribanía designada, bajo apercibimiento de que si no cumpliere, y siempre que ello resultare material y jurídicamente posible, ser suscripta la misma por la jurisdicción (juez), por el obligado y a su costa (art. 512 del CPCC).

5.- Daños y perjuicios:

Sostiene la peticionante que el incumplimiento contractual le ha ocasionado daños y perjuicios de diversa índole.

Que a su respecto debe tenerse en cuenta que "Todo perjuicio debe ser probado para alcanzar su acogimiento en justicia. Los daños hipotéticos, eventuales o posibles, más allá del concreto detrimento acreditado, no son atendibles, ya que, por dificultoso que

fuere, quien pretende ser acreedor debe explicar los elementos del crédito y acreditarlos, sin los cuales nadie puede pretender reparaciones, resarcimientos ni cobros" (C.Nac.Civ., sala M, 3/10/90, JA REP. 1992-321).

5.1.- Daño moral:

Reclama por el presente rubro la suma de \$100.000.-

El daño moral ha sido definido como la "modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, consecuencia de una lesión a un interés no patrimonial, que habrá de traducirse en un modo de estar diferente de aquel al que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial" (PIZARRO, R., Daño Moral. Prevención / Reparación / Punición, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1996, pág. 47).

Cabe hacer notar que si bien el contrato de compraventa de autos fue celebrado en fecha 13/02/2015 (rigiéndose en cuanto la constitución de la relación jurídica por el derecho entonces vigente), la obligación de escriturar se supeditó a una escritura declarativa de mensura previa y al plazo cierto de 10 meses, conforme cláusula cuarta del contrato. De modo que su exigibilidad -y luego también su incumplimiento- aconteció luego de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial.

Distinto a la retroactividad de la ley es el efecto inmediato de la nueva legislación a los efectos en curso de las relaciones o situaciones jurídicas existentes. Dice el primer párrafo del art. 7° que: "a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes".

Las consecuencias de tales relaciones o situaciones, se refiere a las derivaciones fácticas de las mismas. Tales consecuencias aún no ocurridas al tiempo de dictarse la nueva ley, quedan bajo el amparo de la nueva legislación.

De esa manera, cabe reparar en que el nuevo Código Civil y Comercial regula en forma unitaria la responsabilidad civil, en cuanto a su finalidad y presupuestos (art. 1716 CCyC). Dejando atrás la vieja distinción entre responsabilidad contractual y extracontractual, que también operaba como una línea divisoria, o mucho más restrictiva, en materia de daño moral derivado del incumplimiento contractual.

En torno a ello, cabe precisar que el art. 1741 del CCyC., que concilia con la definición de daño contenida en el art. 1737 del mismo cuerpo normativo, alude al daño no patrimonial que es entendible como equivalente a lo que usualmente es denominado daño extrapatrimonial o moral. Precisamente, el resarcimiento por daño moral está dirigido a compensar los padecimientos sufridos por la víctima de la injuria en sus

afecciones espirituales legítimas (art. 1738 CCyC), como consecuencia de un incumplimiento imputado al deudor.

Entonces, el daño moral se relaciona con el concepto de desmedro extrapatrimonial o lesión en los sentimientos personales que no son equiparables ni asimilables a las meras molestias, dificultades, inquietudes, o perturbaciones que pueda llegar a provocar un incumplimiento contractual, en tanto estas vicisitudes o contrariedades son propias del riesgo de cualquier contingencia negocial.

En tales casos el daño moral en principio no se presume y, por ende, debe ser probado, a salvo las hipótesis contempladas por el art. 1744 del CCyC.

Se infiere de tal premisa una clara excepción a la regla general de la carga de la prueba cuando los daños surgen notoriamente de los mismos hechos que lo ocasionaron. En tal sentido, los "hechos notorios" son aquellos hechos comunes, conocidos y tenidos por ciertos por la generalidad de las personas, que por investir tal calidad excluyen la posibilidad de que sean puestos en duda por el órgano judicial (Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Buenos Aires, 2015, t. VIII, p. 513, nro. III.1.).

Lo cual implica que la facultad que al juez le conceden las normas citadas debe ser apreciada con rigurosa medida, analizando detenidamente la índole del hecho generador de la responsabilidad y demás circunstancias concurrentes, dado que comunmente en el ámbito contractual lo que resulta afectado no es más que un interés patrimonial.

Se deben diferenciar los incumplimientos contractuales de los que "en principio" sólo pueden derivarse las simples molestias propias de cualquier incumplimiento, de aquellos que, generados en errores cometidos o en la actividad desplegada por uno de los contratantes "con culpa o aún dolo" son susceptibles de causar padecimientos morales.

En el presente caso, se ha realizado pericia psicológica por la Lic. María Renee Reynoso Losada, cuyo dictamen surge a fs. 188/189 vta.

En dicha pericia, al responder la experta los puntos de pericia propuestos, sostuvo que: "Al momento de la evaluación pericial se evidencia que la actora padece un cuadro compatible con trastorno adaptivo mixto, con ansiedad y estado del ánimo deprimido, de grado leve, cronificado... Este cuadro se origina en sus condiciones vitales y en sus patologías orgánicas."

Refirió más adelante (punto 4) que "Sobre el pronóstico del cuadro no se puede responder con precisión de certeza. El hecho ventilado en los presentes autos, se adiciona de modo concausal a un estado previo psicoemocional que presentaba la actora

con anterioridad y a sus circunstancias socio ambientales. Al momento actual se evidencia la continuidad del estresor, que es la falta de escrituración de su terreno. El hecho discutido le ocasiona un daño moral e incrementa un cuadro de psicopatología ya existente."

Tal dictamen no fue objetado por ninguna de las partes.

Que en el caso puntual de autos, la actora sostiene que adquirió el terreno para poder mudarse cerca de su hija y dejar de vivir sola en Buenos Aires.

Asimismo, de los antecedentes de la causa se vislumbra que la actora se vio forzada a realizar un sinnúmero de trámites, presentaciones en el proceso sucesorio denunciado (causante Juan Berardi), transitar la instancia de Mediación, todos ello con resultado negativo a los fines de la obtención de la escritura en cuestión, hasta finalmente instaurar la presente causa. Transcurriendo un largo período hasta que su reclamo fuera atendido (aunque aun no efectivizado).

Es evidente que dichos trámites y la incertidumbre sobre su resultado, generaron un estado de angustia e incomodidad, perturbando la paz y tranquilidad de la Sra. Aranda, tal como se desprende de las conclusiones de la perita psicóloga.

Y desde esta perspectiva, cabe reconocer el daño moral reclamado, en tanto no quedan dudas que el incumplimiento del demandado lesionó las afecciones espirituales legítimas de la accionante, excediendo ello las meras incomodidades o molestias propias de cualquier contingencia negocial y, por consiguiente, con entidad suficiente para justificar una reparación.

Con las dificultades que entraña, lo resarcible y que ahora se intenta establecer es el ¿precio del consuelo?; de proporcionarle a las damnificadas recursos aptos para menguar el detrimento causado, de permitirle acceder a gratificaciones viables, confortando el padecimiento con bienes idóneos para consolarlo, o sea para proporcionarle alegría, gozo, alivio, descanso de la pena. Esta modalidad de reparación del daño no patrimonial atiende a la idoneidad del dinero para compensar, restaurar, reparar el padecimiento en la esfera no patrimonial mediante cosas, bienes, distracciones, actividades, etcétera, que le permitan a la víctima, como lo decidió la Corte nacional, obtener satisfacción, goces y distracciones para restablecer el equilibrio en los bienes extrapatrimoniales. El dinero no cumple una función valorativa exacta; el dolor no puede medirse o tasarse, sino que se trata solamente de dar algunos medios de satisfacción, lo cual no es igual a la equivalencia (CSJN, 04/12/2011, ¿Baeza, Silvia Ofelia c/ Provincia de Buenos Aires y otros?, RCyS, 2011-VIII-176, con apostilla de

Jorge M. Galdós).

Ahora bien, no es fácil determinar el importe tendiente a resarcirlo porque, justamente, no se halla sujeto a cánones objetivos, sino a la prudente ponderación sobre la lesión a las afecciones íntimas del perjudicado, a los padecimientos que experimenta y a la incertidumbre sobre su restablecimiento, en síntesis, a los agravios que se configuran en el ámbito espiritual de la víctima, que no siempre resultan claramente exteriorizados.

Su monto, así, queda librado a la interpretación que debe hacer el sentenciante a la luz de las constancias aportadas a la causa, tratando siempre de analizar, en cada caso, sus particularidades, teniendo siempre presente que su reparación no puede ser fuente de un beneficio inesperado o enriquecimiento injusto, pero que debe satisfacer, en la medida de lo posible, el demérito sufrido por el hecho, compensando y mitigando las afecciones espirituales sufridas.

En función de lo expuesto, y por estimarlo equitativo y suficiente para que la actora cubra gastos que pudiere irrogarle la propia escrituración del inmueble, compre materiales para mejoras o bien destine a otros propósitos semejantes y de su interés que le proporcionen satisfacciones y compensen o aminoren las aludidas consecuencias no patrimoniales padecidas, fijo el resarcimiento por daño moral en la suma de \$ 75.000.-, así cuantificado como deuda de valor a valores actuales a la fecha de esta sentencia (art. 165 CPCC).

Por lo tanto, tal importe solamente devengará intereses con posterioridad al dictado de la presente, y hasta su efectivo pago, según la tasa judicial de aplicación (precedente ?FLEITAS?, STJRN, y/o la que en adelante se pudiera fijar).

5.2.- Daño Emergente.

5.2.1.- Gastos de Mediación:

Que el presente rubro hace referencia los gastos que conllevó el trámite prejudicial de Mediación (tasas abonadas de inicio y diligenciamiento de cédula), por un total de \$500.-

Puesto que en nuestro ámbito provincial rige ?conforme Ley 3487, modificada integralmente por Ley 5116- la obligatoriedad de la mediación prejudicial para procesos como los del caso, va de suyo que los gastos de mediación y honorarios de mediadores tienen carácter necesarios, en tanto sin ellos no hubiera podido ser posible sustanciar regularmente el proceso.

Como los referidos gastos reclamados no constituyen en rigor un rubro autónomo, sino que indudablemente y de conformidad con lo establecido en el art. 77 del CPCC,

integran las costas procesales y ¿como tales- quedan a cargo de la parte a quien se impongan las mismas; obligación que se retrotrae al tiempo en que se realizó cada erogación y a la que ¿por consiguiente? deben adicionarse los intereses judiciales vigentes en cada período, conforme los precedentes del STJRN ¿JEREZ? [Se. 105/15], ¿GUICHAQUEO? [Se. 76/16] y ¿FLEITAS? [Se. 62/2018] (doctrina legal).

La jurisprudencia tiene establecido que la condena en costas comprende todos los gastos que el litigante se vio precisado a realizar para obtener el reconocimiento de su derecho. Por lo tanto, no sólo se incluirán los devengados durante la tramitación del juicio, sino también los efectuados antes con miras a la promoción del pleito o para evitarlo; sean intimaciones, actuaciones notariales, elementos probatorios como fotografías, planos, mensuras, etc. Tales gastos son los que corresponden a una actuación procesal normal; los que corresponden a una actuación con derecho; los que necesariamente se deben afrontar para obtener un resultado favorable (C. Civ. y Com. Lomas de Zamora, sala 1ª, 64147 RSD-308-7 S, 20/9/2007, "Vascellari, Pablo v. Cons. Propietarios Av. Mitre 1089 Avellaneda s/daños y perjuicios").

5.2.2.- Honorarios pactados:

Reclama también la accionante los honorarios que en forma privada convino con su letrado particular, actuante en estos mismos autos, en miras de dar inicio a los trámites judiciales para el reconocimiento de su derecho.

Así, pretende que se incluya a título de indemnización de daños la suma de \$ 39.000 que se habría obligado a pagar a su letrado por tales labores, según convenio acompañado (fs. 44).

Que tratándose de un convenio privado acordado extrajudicialmente entre las partes por la prestación de servicios profesionales y que la actora suscribió en forma voluntaria y en miras a su propio interés, sólo a ella la obliga y no resulta oponible al demandado (quien ninguna participación tuvo en aquél acuerdo). Menos aun porque, como vencido en este pleito, se le impondrán a este último las costas; obligación que desde ya conllevará al pago de los emolumentos de los letrados de la accionada vencedora.

En definitiva, la contraprestación convenida entre la actora y su abogado, es válida y exigible entre tales partes suscriptoras; sin perjuicio del derecho del profesional a percibir también las sumas que se le regulen en autos, a cargo de la condenada en costas.

Consecuentemente, el reclamo tampoco es procedente en este punto.

5.3.- Lucro cesante:

Se conceptualiza al lucro cesante como la "frustración de ventajas esperadas, es decir, como la pérdida de un enriquecimiento patrimonial previsto" (pág. 24, "Accidentes de tránsito" Elena Highton, Revista de Derecho de Daños, Accidentes de tránsito II, Ed. Rubinzal Culzoni). El lucro cesante exige la demostración de la ocupación ejercida y que el período de inactividad ha dado lugar a la frustración de tales ganancias. El lucro cesante se define como la utilizada o ganancia cierta y no puramente eventual o hipotética, de la cual es privada la víctima, entendiéndose que con los elementos apretados resulta incierto la probabilidad de su pérdida. Al respecto se explica que el lucro cesante "equivale a cercenamiento de utilidades materiales que se habrían logrado de no ocurrir el hecho, en cuyo caso se frustra un aumento patrimonial previsible al dejar de ingresar valores que se esperaban... que es problemático determinar la certeza de un lucro cesante pues, como se trata de ganancias de algún modo "supuestas" con frecuencia se apoyan sólo en la imaginación o aspiración de la víctima sin base objetiva, en cuyo caso ningún resarcimiento procede" (Matilde Zavala de González La responsabilidad civil en el nuevo código, pág. 550/51, Tomo II, Alveroni Ediciones).

Que en el caso de autos, si bien la actora sostiene que era su intención alquilar el departamento que habita a fin de solventar la cuota de un préstamo hipotecario, tales manifestaciones no son más que un supuesto, en tanto habla de un eventual crédito, el cual no ha probado que se tramitara o que en su caso fuera otorgado, dependiendo ello de otros factores (como la capacidad crediticia de la actora, aprobación del banco, etc.) y no solo de la escrituración del inmueble. Que todo lo expuesto solo se sostiene en el campo de lo hipotético, no resultando de este modo la frustración de una ganancia cierta, no encontrando de ningún modo probado el mismo.

En conclusión, se desestima el rubro.

6.- Costas:

Que en cuanto a las costas del proceso, cabe señalar que el allanamiento a fin de que cumpla sus efectos con respecto a las mismas, debe configurarse con los requisitos exigidos por el art. 70 del CPCC, en tal sentido debe ser oportuno, expreso, efectivo, real, incondicionado, total y hábil. Además, la posibilidad de eximir de costas a la parte demandada está vinculada con la constitución en mora de la misma.

En autos se evidencia que fue el incumplimiento en término y la posterior postura del demandado ante los diferentes reclamos a escriturar (intimación por carta documento sin respuesta alguna, igualmente mediante presentación en juicio sucesorio, mediación prejudicial) lo que dio motivo al inicio de las presentes actuaciones.

Asimismo, pese a que el accionado sostuvo que el inmueble estaba en condiciones de escriturar e intentó trasladar la responsabilidad por la tardanza a la propia actora, ello no tiene ningún respaldo probatorio. Contrariamente, y siendo que previamente debía él culminar lo necesario para la escritura declarativa de mensura particular con fraccionamiento, acto sin el cual no es resulta posible la consiguiente transmisión de dominio de la parcela adquirida por la Sra. Aranda, surge de las constancias de autos que ni siquiera durante la sustanciación del juicio ello se encontraba cumplida. En tal sentido, la Municipalidad de Contralmirante Cordero informó a fs. 153 y vta. (27/12/2018) que el inmueble no se encuentra subdividido, como así también sobre obligaciones incumplidas del loteador, impuestas por Ordenanza. Del mismo modo, la Agencia de Recaudación Tributaria informó -respecto de la mayor fracción- la existencia de deuda en gestión judicial. A lo que finalmente se suma la certificación o constancia extendida en octubre de 2018 por el Escribano Herrera que da cuenta sobre la imposibilidad de escriturar (fs. 128).

Por ello, y dado el modo en que se resuelve, corresponde imponer las costas del proceso al demandado por su condición objetiva de vencido (art. 68 CPCC), debiendo posponerse la regulación de honorarios profesionales hasta que quede definido el monto base arancelario total, conforme art. 24 y ccdd. de la ley de aranceles.

Por todo lo expuesto, RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida y, en consecuencia, condenar a JUAN ROBERTO BERARDI a concretar los trámites previos necesarios y otorgar a favor de la actora NANCY ELINA ARANDA la escritura traslativa de dominio del 50 % indiviso del lote 08 de la Manzana 437, identificado con Nomenclatura Catastral 022-J-437 08 de la localidad de Contralmirante Cordero (R.N.). Todo ello dentro del plazo de CUARENTA Y CINCO (45) días corridos contados desde la notificación de la presente, en la escribanía que señale la actora, 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 el obligado y a su costa (art. 512 del CPCC).

II.- Hacer lugar parcialmente a los daños y perjuicios reclamados por NANCY ELINA ARANDA, y en consecuencia condenar a JUAN ROBERTO BERARDI a abonar a la actora, dentro del plazo de diez (10) días, la suma de PESOS SETENTA Y CINCO MIL (\$ 75.000), en concepto de indemnización -daño moral- fijada a la fecha del presente pronunciamiento, según lo indicado en los considerandos, bajo apercibimiento de ejecución (art. 163 y ccdd. del CPCyC).

III.- Imponer las costas al demandado vencido en el pleito (art. 68 del CPCC).

IV.- Firme que se encuentre la presente se fijará la audiencia prevista en el art. 24 de ley 2212 para establecer el monto base arancelario y regular honorarios.

V.- Regístrese y notifíquese por Secretaría.

Diego De Vergilio

Juez