

Cipolletti, 27 de junio 2016.-

VISTOS: los autos caratulados “BIANCHETTI MIGUEL ANGEL Y OTROS C/ SPAT JOSE FRANCISCO DIEGO S/ ORDINARIO ((Escrituración))” (Expte. N° 11684/14), puestos a despacho para el dictado de la sentencia, y de los que:

RESULTA:

1.- Que a fs. 30/39 se presentan Miguel Ángel BIANCHETTI, Fernando Ariel BIANCHETTI y Leandro Andrés BIANCHETTI; mediante letrado apoderado con patrocinio letrado, a promover demanda contra SPAT JOSE FRANCISCO DIEGO, por la suma total de u\$s 30.289 y \$ 11.869,54 en concepto de saldo de precio, gastos e intereses y multa, y por la escrituración del bien inmueble.-

Manifiesta que con fecha 14 de diciembre de 2007 suscribieron un boleto de compraventa y mediante dicho instrumento contractual los accionantes se comprometieron a transferir en favor del demandado el dominio pleno del inmueble recibiendo el comprador la posesión del mismo en ese mismo acto y asumiendo desde entonces los gastos de mantenimiento, impuestos y servicios respectivos.-

Refiere que para la suscripción de la escritura traslativa de dominio, que debió ser celebrado el día 17 de marzo de 2.008; las partes contratantes designaron al escribano Oscar Medela , Titular del Registro Notarial N°19 de esta ciudad, asumiendo la compradora el 100% de los costos y gastos resultantes de la misma conforme cláusulas del boleto de compraventa. En la fecha señalada acudió el actor al acto escriturario no asistiendo al mismo el demandado; no obstante los reiterados llamados telefónicos efectuados a fin de lograr su comparendo. Asimismo y dada la actitud renuente del comprador frente a su obligación de suscribir la escritura respectiva a su favor, sus representantes remitieron una misiva de intimación a realizar todos los trámites para lograr la suscripción de la escritura traslativa de dominio.-

Dice que mediante la intimación remitida al domicilio del comprador denunciado en el contrato, sito en calle Victorica N°248 de esta ciudad, lo constituyó en mora respecto de su obligación de escriturar y cancelar el saldo de precio de venta del inmueble en cuestión, aclarando que dicha misiva no fue contestada.-

Según prosigue, previo a interponer la demanda su parte procuró buscar una salida resolutive mediante el método no adversarial de la mediación prejudicial ello no sólo por el imperativo legal vigente, sino absolutamente convencido de su utilidad y ventajas en los casos como el de autos. Sin embargo, convocado a tal procedimiento de

mediación caratulado "BIANCHETTI MIGUEL ANGEL Y SPAT JOSE FRANCISCO DIEGO S/ ESCRITURACIÓN S/MEDIACION N°012315-14-CCP, el requerido ahora demandado manifestó su desinterés en someterse al mismo; impidiendo así siquiera intentar la búsqueda de una solución autocompositiva y, por tanto, dando lugar a la judicialización del conflicto.-

Manifiesta que el incumplimiento denunciado ha generado a sus mandantes graves perjuicios, entre los cuales se encuentra el embargo dispuesto en los autos "MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI C/ BIANCHETTI FERNANDO ARIEL Y OTRO S/ EJECUCION FISCAL" EXPTE33384, en trámite ante el Juzgado, Civil, Comercial y de Minería N°1 de esta ciudad, en virtud del cual debieron suscribir el plan de pagos N°2014004604.-

Ofrece prueba funda en derecho y solicita se haga lugar a la demanda.-

2.- Que a fs. 40 se dispuso que las presentes tramitarían por las normas del proceso ordinario (art. 319 del CPCC), y se ordenó correr traslado de la demanda por el término de ley; motivando la presentación de Jose Francisco Spat con letrado apoderado a fs.52/4 mediante la que responde la acción en su contra promovida y se allana a la escrituración sin perjuicio de negar todos y cada uno de los hechos expuestos en la demandada a excepción de reconocer solamente la realización del boleto de compraventa de fecha 14 de diciembre de 2007.-

Dice que se allana a la pretensión de escrituración del inmueble en los términos del art.307 del C.P.C.C , en el plazo que su señoría disponga en la sentencia a dictarse, aclarando que nunca se negó a la realización de la escritura a su favor; que por otra parte es de su particular interés, habiendo informado a la actora sobre los diversos problemas que le impidieron su realización.-

Solicita la eximición de costas atento el allanamiento formulado, pues la considera oportuna atento la negativa de la recepción de anteriores intimaciones tal como se ha manifestado y siendo la mediación el primer requerimiento formal para el cumplimiento de la obligación de escriturar por su mandante y reitera que no se negó , dejando librado a la voluntad de la actora la espera para la iniciación del presente juicio, es que solicita la eximición.-

Refiere respecto del saldo de precio que, se reclama el pago de un supuesto saldo de precio de u\$s 560 indicándose sólo el monto sin ningún aditamento en cuanto a su origen. Agrega que, dio cumplimiento al pago del precio total sin que se hubiere generado ningún saldo, el que atento su falta de precisión en cuanto a su origen resulta

imposible contestar respecto de su procedencia. Dice que pudo existir alguna demora en el pago de las cuotas de saldo pero fuera de ello, ningún saldo pendiente.

Argumenta que, respecto de los gastos que por el sólo hecho de ser originados por la actuación de la actora sin participación alguna de su mandante es que desconoce la existencia como el monto de gastos reclamados, refiriéndose a un plan de pagos del que tampoco participó el demandado.

En cuanto a la multa reclamada aclara que resulta ilegítima por lo tanto improcedente atento la falta de precisión y prueba en cuanto a su origen y existencia. Además el monto reclamado carece de sustento fáctico y legal.-

Cita jurisprudencia , doctrina y ofrece prueba .-

Solicita se tenga presente el allanamiento respecto de la escrituración y se rechace la demanda en lo que hace a los demás conceptos reclamados.

3.- Que seguidamente, se fijó la Audiencia Preliminar que se desarrolló en los términos que surgen del acta de fs. 67/8, a la postre sin resultados positivos en punto a alcanzar una conciliación de los intereses en juego, por lo que en ese mismo acto se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes. El detalle final de las efectivamente producidas, luego de vencido el plazo probatorio fijado, emerge de la certificación del actuario de fs.93, y del acta de la audiencia de prueba de fs.103, y la producida con posterioridad hasta la clausura del término probatorio dispuesto a fs. 119 Las parte actora presenta el alegato, que se agrega a fs. 122/7 vlta ; a fs. 131 se dispuso que atento haber sido suspendido de la matrícula al Dr. Quezada se intime a la demandada a presentarse con nuevo letrado, lo que motiva la presentación de fs. 132 del demandado con nuevo letrado patrocinante, con lo que se dispuso el llamado de autos a fs. 134, y:

CONSIDERANDO:

4.- Que atento el reconocimiento expreso por parte del demandado de “la realización del boleto de compraventa de fecha 14 de diciembre de 2007” cuya copia está glosada a fs. 6/7, lo que se traduce en el reconocimiento de la operatoria de compraventa concertada, y el allanamiento formulado en lo que atañe a la obligación de hacer que se le reclama al accionado; no cabe ahondar en mayores consideraciones correspondiendo hacer lugar a la pretensión enderezada a cumplir con la escrituración del inmueble, obligación exigible recíprocamente; condenando al accionado en los términos y bajo el apercibimiento del art. 512 CPCyC, a suscribir tal instrumento como comprador; para lo cual se otorgará un plazo máximo de 15 días hábiles de notificado de la presente sentencia.

Empero esa recepción del allanamiento formulado, de ninguna manera puede considerársele a su planteo como oportuno; puesto que tal como se deduce de las pruebas colectadas (testimonial del escribano designado, min. 3:50-5, 7 y 7:30) y de las propias posturas asentadas por las partes, la frustración de ese acto se debió exclusivamente a su conducta, no compareciendo al lugar programado para tal fin sin particular justificación valedera alguna. Tampoco demostró de ningún modo que haya mediado de su parte actividad diligente para poder considerar que se allana de modo “oportuno”, sino ya luego de haber obligado a su cocontratante a transitar todos los pasos previos, sin aún recibir concreta respuesta a su reclamo, derivando en el presente litigio judicial.

En definitiva, de la causa relatada, de las constancias documentales (carta documento fs. 12, aunque desconocida su recepción no se compadece con las constancias de autos, corroborada la posibilidad aunque no la certeza- de su autenticidad, fs. 87/89) acta de mediación fs. 18/19, en la que manifiesta no someterse, y de la declaración testimonial brindada por el escribano, se evidencia que el aquí accionado, no cumplió en tiempo y forma con la obligación que emergía a su cargo del boleto de compraventa suscripto; sin que se haya indicado seriamente causal alguna en su prolongada omisión de cumplirla.

5.- En cuanto al reclamo enderezado a las sumas de dinero que se reclaman, entiendo que caben ciertas precisiones, adelantando que prospera en su mayor alcance, pero no de modo total.

a) En primer término, no considero procedente condenar al demandado a compensar el gasto incurrido en el otorgamiento del poder; por cuanto se trata de un instrumento de representación de alcance general (fs. 2/4), y no especialmente acotado a este proceso; por lo que su nexo de causalidad con el incumplimiento endilgado al accionado no es directo como para que deba ser asumido por el accionado.

b) Por otro lado, el reclamo con fundamento en aquellas sumas que debió abonar la parte vendedora como obligación fiscal, a fin de evadir las consecuencias negativas que esa deuda tributaria significaban en su patrimonio, considero que deben ser resarcidas; por cuanto reconocen relación directa con el incumplimiento adjudicable al demandado (ya sentado); respaldando su procedencia con lo pactado por los propios contratantes en la cláusula TERCERA del contrato. No obstante la procedencia de la pretensión desde lo conceptual, en cuanto a su alcance cuantitativo deberá acotarse sólo a aquellas sumas efectivamente abonadas (no por el monto total de lo reclamado y refinanciado) sino lo que efectivamente se abonó hasta ahora, y que fuera informado a fs. 107/108 como de

\$8.661,61, por lo que progresa el rubro, todo con más los intereses desde que fueron abonados; y sin perjuicio de adicionarse aquellas cuotas que también fueran canceladas (por mediar sus vencimientos) hasta que se suscriba la escritura que aquí se ordena. En lo que respecta al pago de honorarios y tasas del proceso ejecutivo; efectivamente cancelados (fs. 15/16, 112/115) deben ser también resarcidas de modo íntegro, con más sus intereses desde que fueron abonados, por las sumas de \$ 3.448,59.

c) También deberá afrontar el accionado los gastos asumidos en la etapa de mediación por cuya repetición también se acciona, total \$ 514 (\$ 364 honorarios mediadora y \$150 tasa, fs.84/86) pues en definitiva integran el concepto de costos y costas, que en el presente caso se cargan, sin lugar a dudas integralmente, al demandado.

d) De igual modo encuentra respaldo suficiente el reclamo por el 50% del sellado del boleto de compraventa, pactado en partes iguales en la cláusula SEXTA del boleto. Habiendo sido abonado (víd. Sellado original reservado en secretaría) con multas por el tiempo transcurrido, por parte de la accionante; corresponde entonces sea resarcido en la porción que le cabía afrontar al accionado por la suma de \$ 7.151,95 con más los intereses desde que fueron abonados.

e) En cuanto al saldo de U\$s 560 que se denuncia aún adeudado de un total pactado en U\$S 155.000, considero que suficiente sustento le otorga no sólo lo pactado por los contratantes en el boleto de compraventa suscripto y reconocido, en su cláusula SEGUNDA, sin ningún recibo que acredite en ninguna medida la cancelación de lo allí comprometido como saldo del precio -lo que bastaría para su procedencia-; sino que además se remitió la carta documento reclamándosele un saldo impago bien que sin monto determinado- que demostró la voluntad de exigirlo, y por ende la existencia de un saldo aún pendiente.

Atender a la mera negativa de parte del sindicado incumplidor, de su deuda pendiente, alegando incluso desconocer su origen no obstante reconocer el boleto- para tenerlo por abonado; implicaría colocar al amparo de una obligación pendiente que se le reclama, a quien sólo se limita a desconocerlo, mediando por el otro lado un compromiso escrito. Ante el reclamo de un acreedor , sobre la base de un contrato, el escudo que debe esgrimirse, con alcance suficiente como para repeler el reclamo que se le impetra; cuanto menos debe configurarse con algún sustento probatorio, siendo el idóneo un recibo, del cual no existe ni mención siquiera de existir en estos autos. Incluso reconoce el deudor que “Pudo haber algunas demoras” en el pago de las cuotas del saldo.

6.- En cuanto a la procedencia de la multa, que tilda el demandado de ilegítima, yerra en

su lectura de la dinámica probatoria para considerar quién, atento la obligación sustentada en el boleto reconocido, debe demostrar la existencia del saldo impago. Quedando reconocido el compromiso asumido (en este caso el boleto y el precio pactado) quien debe aportar prueba (recibo) de haberlo cancelado; no es sino que el deudor de la obligación asumida. Consecuentemente, desde lo conceptual, demostrado el incumplimiento incurrido por el comprador, habiendo suscripto el boleto y no demostrado mediante prueba alguna haber cancelado en su totalidad el precio comprometido; no cabe más que acoger la aplicación de la multa pactada por los propios contratantes.

Sin embargo, considerando que el saldo pendiente es de reducida proporción en relación al monto total pactado como precio, considero equitativo y ajustado a derecho consolidar esa multa en una suma idéntica al saldo denunciado como adeudado, es decir u\$s 560; desde que superar ese límite podría provocar un enriquecimiento ilícito y una desproporción desmedida entre la multa y la conducta que se sanciona.

Por lo tanto y de acuerdo a todo lo desarrollado,

Por todo ello,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por Miguel Ángel BIANCHETTI, Fernando Ariel BIANCHETTI y Leandro Andrés BIANCHETTI y consecuentemente condenar a José Francisco Diego SPAT a abonarle en el plazo de diez (10) días, la suma de \$ 19.776,15 en concepto de capital con más los intereses que correspondan para cada concepto de acuerdo a lo señalado en los considerandos y según las tasas vigentes que a cada lapso se haya fijado en los precedentes del STJ; y u\$s 1.120 (o su conversión a pesos en el día del efectivo pago) con más intereses según tasa del Banco Nación para depósitos en plazo fijos en dólares (art. 163 y ccdtes. del CPCyC). También se lo condena a escriturar el inmueble NC 03-1-M-835-05 objeto del boleto de compraventa reconocido en autos, en el plazo de 15 días hábiles de notificado de la presente sentencia.

Las costas se imponen en su integralidad al demandado objetivamente perdidoso (art. 68 y ccdtes. del CPCyC).-

II.- Los honorarios de los letrados patrocinantes del actor, doctores Rodrigo Esteban SCIANCA; Juan Ignacio SCIANCA y Julián Matías MANCUSO se regulan en la suma de \$ 8.320 a distribuir en partes iguales (10 IUS mín, pues de aplicar el coef: 20% del MB de \$ 36.576,15= 19.776,15 + 16.800 (1.120x15, dólar hoy) , su resultado perforaría

aquel piso legal) conf. arts. 6, 7, 8, 10, 19,39 y ccdtes. de la L.A. Todo sin perjuicio del oportuno reajuste en concordancia al precedente Papparatto.

A su turno, los estipendios de los patrocinantes del demandado, doctores Manuel QUEZADA y Miguel PARRA SEGURA, se fijan en proporción 90% al primero y 10% al segundo- en la suma de \$ 5.546,66, (1/3 etapas, 10 IUS mín, pues de aplicar el coef: 20% del MB de \$ 36.576,15= 19.776,15 + 16.800 (1.120x15, dólar hoy) , su resultado perforaría aquel piso legal)).

No incluyen el I.V.A. ni la prevista in re: “PAPARATTO” del STJ. Cúmplase con la ley 869.

Regístrese y Notifíquese por Secretaría.-

DRA. SOLEDAD PERUZZI

JUEZA