

En la ciudad de General Roca, a los 22 días de abril de 2019. Habiéndose reunido en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, para dictar sentencia en los autos caratulados: "ENEA MARIANO JAVIER Y OTRA C/ CARTAGENA MARGARITA ELENA Y OTROS S/INCIDENTE DE ESCRITURACION " (Expte. N° 24329/15), venidos del Juzgado Civil N° Treinta y Uno, previa discusión de la temática del fallo a dictar, procedieron a votar en el orden de sorteo practicado, transcribiéndose a continuación lo que expresaron:

EL SR. JUEZ DR. DINO DANIEL MAUGERI, DIJO:

1.- Vienen los presentes con el objeto del tratamiento de los recursos de apelación interpuestos por la parte actora contra la sentencia definitiva de fecha 01/02/2018 obrante a fs. 66/69 vta. que rechaza la demanda instaurada. A fs. 72 apela la demandada y a fs. 74 apelan los actores, siendo concedidos ambos recursos a fs. 75.

2.- A fs. 97/98 vta. funda su recurso la parte actora, de la cual se corrió el debido traslado de los agravios expuestos sin réplica alguna por parte de los demandados. A fs. 100/101 se presentó la parte demandada a expresar agravios, presentación que no estando suscripta por los demandados se procedió a intimar a la letrada presentante a regularizar la situación -fs. 106-, no habiendo cumplido se dio lugar al desglose de la misma conforme consta a fs. 107.

En conclusión solo deberemos resolver el recurso de la actora.

3.-A fs. 108 pasan estas actuaciones para resolver practicándose el sorteo de rigor a fs. 109.

4.- En prieta síntesis expondré los antecedentes del caso.

4.1.- Los actores incoaron juicio de escrituración contra los demandados, Sres. Margarita Elena Cartagena, Oscar Alberto Rodríguez, Sergio Dario Rodríguez y Lina Graciela Rodríguez, por un inmueble identificado catastralmente 09-1-E-403-09, ubicado en la localidad de Río Colorado, inscripto su dominio al T° 596, F° 97 en el Registro de la Propiedad Inmueble acorde lo denunciado.

Que dicha pretensión se basó en un boleto de compraventa, que tuvo por objeto la venta del inmueble mencionado, asumiendo los co-contratantes -ahora demandados- su carácter de vendedores del inmueble como sucesores del Sr. Alberto Manuel Rodríguez, titular registral del dominio, lo que quedó asentado en el contrato bajo la cláusula titulada "Antecedentes".

A la firma del acuerdo los actores abonaron la suma de \$ 30.000.-, aproximadamente la mitad del valor de venta del inmueble que se estipuló en \$ 62.000.-, y les fue entregada la posesión, contra entrega del resto del valor con la firma de la escritura traslativa de dominio.

Asimismo en dicho instrumento los vendedores en la cláusula octava comprometieron la escrituración.

Posteriormente a la firma, los actores notifican a los demandados por medio fehaciente - carta documento agregada a fs. 4/5- con el objeto de iniciar el trámite escriturario de traslación de dominio conforme se habían comprometido en dicho boleto.

Sin respuesta ante la citación, los actores inician el presente proceso con el objeto de obtener la escrituración del inmueble adquirido a su nombre y el correspondiente título de propiedad.

4.2.- Habiendo corrido traslado de la demandada al domicilio constituido en el contrato, se presentan a contestar los Sres. Sergio Dario y Oscar Alberto ambos de apellidos Rodríguez, y la Sra. Margarita Elena Cartagena.

Si bien no desconocieron el contrato, para repeler la acción intentada, esgrimieron dos defensas.

Por un lado opusieron excepción de falta de legitimación pasiva. A tal fin mencionaron que si bien suscribieron el boleto lo hicieron en carácter de herederos del Sr. Alberto Manuel Rodríguez, cuyo proceso sucesorio se encuentra en trámite, participando por derecho propio y en carácter de gestores de la Sra. Lina Graciela Rodríguez, quien no ratificó posteriormente el acto, con lo cual afirman que el mismo carece de efectos jurídicos no quedando consumada la venta del inmueble. Que dicho negocio solo podría haber operado en forma válida y eficaz si hubieren prestado consentimiento todos y cada uno de los integrantes de la parte enajenante. Que dado el estado de indivisión del bien por ser parte del acervo hereditario la falta de ratificación hace imposible el cumplimiento de la escrituración a favor de los compradores por no existir el negocio que sirvió de base para exigir ese acto. Sostiene además que al no haber ratificado el negocio celebrado la nombrada no se la puede tener por notificada de esta demanda ya que no se puede tener por válido el domicilio indicado en el boleto respecto de ella. A consecuencia de ello dado que Lina Rodríguez integra con los presentantes un litis consorcio pasivo necesario, al no encontrarse integrado debe rechazarse la demanda. Que la necesidad de ratificación fue conocida por los compradores al momento de celebrarse el boleto e incluso ampliamente explicada por el escribano allí interviniente.

Por otro sostienen que no existe mora de su parte toda vez que se estableció que el plazo dentro del cual debía cumplirse el acto escriturario comenzaría a correr a partir de la producción de un hecho futuro, esto es la entrega del expediente sucesorio por su parte a la escribanía. Que las partes resolvieron no establecer un plazo cierto y determinado en virtud de las vicisitudes de los trámites sucesorios que suelen demorar más tiempo que el estimado. Que al momento de suscribir el boleto solo restaba denunciar los bienes, efectuar la partición y adjudicación, abonar las tasas, sellados y honorarios e inscribir los bienes a nombre de los adjudicatarios de ellos. Que por tal razón y tratándose de un plazo indeterminado los actores debieron acudir al juez solicitando se fije o determine el plazo en el cual el expediente sucesorio debía ser entregado a la escribanía momento a partir del cual comenzaría a correr el plazo de 40 días pactado. Como conclusión sostiene que, según su parecer, su parte no se encuentra en mora ya que ni siquiera ha comenzado a correr el plazo de 40 días previsto en el boleto.

4.3.- La sentencia rechaza la demanda, en resumidas cuentas, por entender que se ha vendido un bien que pertenecía al acervo hereditario de la sucesión del Sr. Alberto Manuel Rodríguez, y en consecuencia resultaba imperioso denunciar el mismo en la sucesión y solicitar autorización judicial de venta realizando la inscripción por tracto abreviado o bien inscribir el bien a nombre de los herederos -tracto sucesivo-, lo que no ha ocurrido, con lo cual el contrato se ha tornado de cumplimiento imposible al haber quedado la titularidad en cabeza de una persona fallecida.

Se lee en la misma:

“Dicho lo que antecede, se tiene presente que, existen dos formas de vender un bien perteneciente a un sucesorio, mediante boleto (en los casos que se otorga), a saber: que exista declaratoria de herederos debidamente inscrita con relación al dominio anterior; y por el sistema de tracto abreviado, que consiste en la referencia a las constancias del expediente (declaratoria de herederos, orden de inscripción, cumplimiento del pago de tasa de justicia, honorarios y aportes profesionales). En estos casos, se presentará un oficio al Registro de la Propiedad donde el juez del sucesorio solicita la inscripción de la declaratoria acompañada o transcripta siendo necesario consignar en el boleto que la inscripción de dominio a nombre de la parte compradora se efectuará con el sistema de “tracto abreviado”.

De esta forma, una vez alcanzada la declaratoria de herederos, se procederá a la Denuncia de Bienes (etapa de inventario y avalúo), a la venta del inmueble, y seguidamente a su transferencia por tracto abreviado, momento en que el Registro toma

razón de las dos transmisiones (del causante a sus herederos y de los herederos a los compradores) con la necesaria intervención del escribano correspondiente.

Ahora bien, en el caso de marras, nada de ello ha sucedido, no solo no se dejó constancia en el boleto de compraventa de fs. 07/08 que la venta del inmueble se realizaría bajo la modalidad de tracto abreviado, si esa hubiera sido la intención, sino que habiendo intervenido los demandados como gestores de la restante heredera; eran los nombrados quienes debían procurar su ratificación; todo ello en el marco del trámite sucesorio y autorización judicial para proceder de tal manera.

Es decir, de una u otra forma, resultaba imperioso contar en el trámite sucesorio con la denuncia de los bienes integrantes del acervo hereditario y en especial haber denunciado como integrante del mismo el inmueble identificado catastralmente como 09-1-E-403-09 con una superficie de 312,50 mts², sito en la Localidad de Río Colorado; haber efectuado el pago de tributos, honorarios, aportes y obtenida la correspondiente autorización tanto el cónyuge supérstite como los herederos declarados, vender el inmueble en su totalidad o por las distintas partes indivisas; circunstancias estas reconocidas por los propios demandados a fs. 25.

Ello por cuanto, si bien es cierto que los coherederos/vendedores entraron efectivamente en la posesión de la herencia, en los términos del art 3417 del CC, adquiriendo en consecuencia la propiedad de la misma, dicha circunstancia debe ser entendida en cuanto a la adquisición de un derecho de propiedad sobre todo el acervo hereditario, configurándose un estado que suele ser denominado como de comunidad hereditaria. Cabe destacar que los coherederos demandados no habían adquirido todavía el ejercicio del derecho de propiedad sobre ninguno de los bienes particulares integrantes del acervo, siendo en todo caso titulares de un derecho eventual, el cual será definitivamente realizado al momento de realizarse la partición entre los coherederos, salvo que hubiera existido consentimiento por parte de la unanimidad de herederos o autorización judicial.

De la lectura del proceso sucesorio que rola por cuerda, se advierte que el trámite ha sido reconstruido, y que se encuentra inconcluso, siendo ello reconocido en el escrito de contestación de demanda, y amén de que los demandados han negado la carta documento y el acuse de recibo, no tengo dudas de la remisión de la misma y posterior recepción por parte del co-demandado Oscar Rodríguez; lo cierto es que para la época en que los demandados fueron intimados a presentar el trámite sucesorio el mismo estaba siendo reconstruido, por lo cual entiendo se encontraban imposibilitados materialmente

de presentarlos; situación que da por tierra con la supuesta ausencia de mora que esgrimen los demandados.

Que, en consecuencia, amén de todos los artilugios impetrados por los demandados; surge procedente la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta en atención a la forma en la que la presente acción ha sido interpuesta.

Considero que se destaca como punto relevante, y contundente a la hora de decidir la carencia de autorización judicial previa para que esos pudieran realizar un acto de disposición, y cuya inexistencia surge sin hesitación alguna de la lectura del trámite sucesorio, con lo cual su actitud luce rayana con la mala fe, pretendiendo borrar con el codo lo que escribieron con la mano y lo que efectivamente acordaron en el Boleto de compraventa; por lo cual amen del modo en que he de resolver las presentes actuaciones, y sin adentrarme en el contenido del instrumento privado celebrado por las partes, entiendo quedan expeditas las acciones que eventualmente los actores entiendan pertinentes en salvaguarda de sus derechos, no siendo ésta la vía apta para ello.

Teniendo presente que el alcance del art. 512 del C.P.C. y C., conllevaría la suscripción de la escritura por parte del juez, a costa del demandado; si se llegara a ese estado procesal existe la eventualidad de que la obligación pudiere resultar de cumplimiento imposible.-; habida cuenta de que el titular dominial se encuentra fallecido, corresponde rechazar la demanda sin perjuicio de ulteriores acciones que pudieran intentar los actores en salvaguarda de sus derechos.

Sin perjuicio del modo en que he de fallar, y del principio general establecido en el art. 68 del C.P.C.C. en cuanto a que la parte vencida en el juicio deberá pagar todos los gastos de la contraria, entiendo pertinente en el caso establecer que las costas sean por su orden en atención a las vicisitudes que presenta el caso y de las que precedentemente me he referido in extenso”.

Esto es, la magistrada entiende que los accionados tenido una actuación rayana con la mala fe, que era su obligación conseguir la ratificación del negocio celebrado por su parte y que además debieron contar previamente con autorización del juez del sucesorio para celebrar el negocio y por último que en los términos del art. 512 del CPCyC la obligación sería de cumplimiento imposible dado que el titular registral se encuentra fallecido.

Entiendo que se ha arribado a un pronunciamiento salido del foco de la controversia el que a tenor de lo expuesto a fs. 49 versaba sobre la procedencia de la escrituración pretendida frente a las defensas esgrimidas por los demandados. En efecto la magistrada

se introduce en sostener que hay dos formas de vender un bien inmueble perteneciente a una sucesión (tracto abreviado o tracto sucesivo), que en autos no se eligió ninguna de ellas siendo imposible en consecuencia su otorgamiento toda vez que tampoco se solicitó autorización para vender, y que por lo demás resultaría de imposible aplicación el apercibimiento del art. 512 del CPCyC (suscripción de la magistrada a costa del vendedor) en razón de estar el titular registral fallecido. Como hemos visto anteriormente, frente a la pretensión de escrituración del inmueble ninguna de esas defensas han sido invocadas por los demandados, por lo que, luego de sostener que estos han adoptado un comportamiento rayano a la mala fe, rechazar la demanda por las razones invocadas no parece respetar la congruencia procesal y en consecuencia el debido proceso legal y el principio de la defensa en juicio (art. 18 CN).

Es claro que la elección de una u otra forma de autorizar la venta en el sucesorio integraba la esfera de la elección de los vendedores no habiéndose evidenciado en el boleto celebrado ni una ni otra. Por lo demás, la eventual imposibilidad de aplicar el apercibimiento previsto en la norma ritual antes citada no puede importar sin más el rechazo de la demanda, toda vez que existen otras herramientas en poder del juzgador para obligar al cumplimiento de una obligación de hacer.

5.- Ahora bien, repasando los fundamentos de los agravios esgrimidos por los actores recurrentes podemos mencionar que se alzan contra la decisión jurisdiccional por entender que es arbitraria al colocar en cabeza de ellos la responsabilidad de denunciar el bien ante el proceso sucesorio, cuando en realidad los obligados son los demandados coincidiendo con su condición de herederos legítimos.

Indican que al ser los herederos quienes tomaron posesión de la herencia desde el mismo momento de la muerte del titular registral, son los vendedores los legitimados para celebrar el boleto de compraventa así como son los obligados de realizar todos los trámites pertinentes para otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble en el que se encuentran en posesión conforme cláusula quinta del boleto.

Afirman que de las constancias en autos surge que ha habido una venta de inmueble y un compromiso de escriturar a su favor conforme cláusula octava.

Refieren en cuanto a la mora en el otorgamiento de la escrituración, que si bien no se estableció plazo en el boleto, eran los demandados quienes debían entregar la documentación necesaria, mencionando que la jurisprudencia es coincidente en que entender que el obligado quedará constituido en mora si no cumple su obligación en la fecha establecida en la citación o notificación de la demanda, aplicándose en el caso la

regla de la mora automática, debiendo el juez eventualmente fijar la fecha en su sentencia para que la escritura tenga lugar.

Finalizan mencionado que la sentenciante pasa por alto que la naturaleza de la acción intentada trae implícita la de fijar la fecha de otorgamiento de la escritura y que el boleto de compraventa es un contrato válido que trae aparejado la obligación de otorgar escritura pública.

6.- Ingresando al planteamiento de los recurrentes, advertiré que los jueces no están obligados a tratar todas las argumentaciones propuestas por las partes, sino que basta que hagan mérito de aquéllas que consideren más adecuadas para sustentar sus conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320).

Ahora bien, nos encontramos ante un caso que presenta cierta complejidad en la manera que se ha configurado la contienda, y por ende la pretensión incoada por los actores.

Los recurrentes se encuentran disconformes con la solución jurisdiccional dada, al entender en resumidas cuentas no solo que no se ha dado respuesta a su pretensión, sino que ha sido arbitraria la resolución brindada al fallar al respecto de la imposibilidad de la pretensión peticionada por encontrarse fallecido el titular registral del inmueble y no haberse denunciado el bien, objeto de venta, ante el juez de la sucesión en trámite.

Tal como ha sido planteado el agravio de los recurrentes corresponde que analicemos como se ha conformado la controversia entre las partes, para comprender si ha sido acertado el criterio de la magistrada al resolver de la manera que lo ha hecho.

Es así que nos encontramos ante la pretensión de escrituración de un inmueble que ha sido adquirido por intermedio de un boleto de compraventa -fs. 7/9 agregado en original- en fecha 08/04/2014, el cual fue suscripto por los actores en carácter de compradores y por quienes hoy están siendo demandados en autos en carácter de sucesores del Sr. Alberto Manuel Rodríguez, al ser por un lado la cónyuge supérstite, Sra. Margarita Elena Cartagena, y los hijos Oscar Alberto, Sergio Dario y Lina Graciela, como vendedores.

El carácter de sucesores de los demandados en autos ha sido corroborado por medio del expediente N° 4196-77 caratulado “Rodríguez, Alberto Manuel S/ Sucesión Ab Intestato S/ Reconstrucción”, el cual se encuentra agregado como prueba en autos, y puede observarse de su foja 21 copia certificada de la declaración de herederos que se compadece con el carácter alegado por las partes en el encabezado del contrato, así como los antecedentes del inmueble descriptos en la cláusula sexta del boleto.

Asimismo se ha acreditado en autos que ante el Registro de la Propiedad Inmueble

figura el Sr. Alberto Manuel Rodríguez como titular registral del inmueble identificado con la nomenclatura catastral 09-1-E-403-098, el cual es objeto del acuerdo, conforme el informe de dominio que ha sido acompañado a fs. 11.

Ingresando al análisis minucioso del boleto, se desprende del encabezado del mismo que los Sres. Margarita Elena Cartagena, Oscar Alberto Rodríguez y Sergio Dario Rodríguez, actuaron por derecho propio y en carácter de gestores de negocio de la Sra. Lina Graciela Rodríguez, aclarándose al describir los datos de ésta textualmente “quien ratificará dicha gestión dentro del plazo legal”, indicándose además que poseía el mismo domicilio real que los restantes vendedores, en calle Reynal N° 2350 de la Ciudad de Bahía Blanca.

Pues bien, de la manera en la que está redactado el encabezado pareciera interpretarse que la gestión de negocios fue encomendada por la Sra. Lina Graciela Rodríguez a quienes fueran sus hermanos y madre, ya que se menciona que ella luego ratificará la misma, por lo que se desprendería que estaba en conocimiento de la operación de venta a realizar del inmueble en cuestión, y no fue una acción intempestiva de los gestores en realizar un acto a su favor en salvaguarda de sus intereses.

Y resalto este detalle porque no debemos olvidarnos que estamos según se ha descripto ante una gestión de negocios respecto de un acto de disposición, lo que es una excepción dentro de dicha figura legal que por lo general se caracteriza por ser un cuasicontrato pensado en actos de conservación o administración de los bienes de un tercero que se realiza de manera intempestiva para evitar una pérdida de un bien o derecho, o bien su conservación, poniendo luego en conocimiento del acto al dueño del negocio que deberá confirmarlo para hacerse del mismo y sus consecuencias.

Siguiendo con el hilo conductor de los hechos, al correr traslado de la demanda al domicilio que se constituyó para todos los efectos del contrato en cuestión, quienes se presentaron a contestar demanda fueron los Sres. Margarita Elena Cartagena, Oscar Alberto Rodríguez y Sergio Dario Rodríguez, no así la Sra. Lina Graciela Rodríguez. Los presentantes interpusieron como defensa a la pretensión, la excepción de falta de legitimación pasiva, al entender que al no encontrarse ratificado el acto por la Sra. Lina Graciela Rodríguez, la compraventa del inmueble por boleto carecía de efectos jurídicos.

Dicho esto, y repasando la sentencia puesta en crisis en cuanto al planteo de los demandados, la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por los accionados no prosperó, al menos en la parte resolutive, es más la misma sentenciante dejó en claro

que quienes tenían la responsabilidad de lograr la ratificación del negocio realizado eran los mismos gestores dentro del trámite sucesorio. Concuero con la solución brindada en este punto, los suscriptores del boleto en carácter de gestores eran responsables de conseguir la ratificación de la comitente del negocio, lo que deriva que no habiendo logrado ello eran responsables ante el tercero de buena fe que contrató con ellos, lo cual coincide con lo reglamentado por el Código Civil en el artículo 2305. Si bien lo expuesto no ha sido materia de agravio por las partes quedando en consecuencia esta instancia imposibilitada de entrometerse en ello, a los efectos del impacto de la posible resolución del presente recurso, entiendo que no es un tema menor tener presente ello.

Por lo cual corresponde resaltar que si bien la Sra. Lina Graciela Rodríguez no se ha presentado en autos a contestar demanda y fijar una posición al respecto de la pretensión de los actores al ser requerida su presencia al domicilio real que se describió como suyo en el boleto, a los efectos de notificarle la sentencia al mismo domicilio - Reynal N° 2350 de la Localidad de Bahía Blanca- conforme informe del oficial notificar la misma fue infructuosa. Textualmente puede leerse lo siguiente a fs. 87: “Informo a Ud. que en Bahía Blanca, en fecha Veintidós de Junio de 2018, siendo las diecisiete horas y cinco minutos, me constituí en el domicilio indicado, siendo atendido por una persona de sexo masculino que no se identificó ante mi requerimiento, quién me indicó que en ese lugar vive él, y que la persona requerida -su sobrina Lina Graciela RODRIGUEZ- anteriormente vivía allí, pero que actualmente no vive mas allí, habiéndose mudado hace un tiempo. Por ello devuelvo la presente sin diligenciar ...”

Acto seguido al ser intimados los demandados a denunciar domicilio real de la Sra. Lina G. Rodríguez a los fines de proseguir con la instancia recursiva, manifestaron que poseía domicilio real en la calle Pigué N° 2095 de la Ciudad de Bahía Blanca, y siendo notificada de la sentencia en dicho domicilio, conforme cédula ley agregada a fs. 93, la misma arrojó resultados positivos. Pues bien, de este acto procesal podemos extraer las siguientes conclusiones: afirmar por un lado que ha consentido la sentencia en todas sus partes, así como también que ante su silencio ha confirmado y con ello saneado cualquier nulidad procesal que pudiera haber planteado respecto de su primer notificación; así como consentir por efecto de su incontestación de la demanda (art. 356 CCyC) los hechos afirmados en la demanda, esto es que celebró un boleto de compraventa respecto de un inmueble integrante del acervo hereditario de su difunto padre, que fue oportunamente intimada a otorgar el acto escriturario, y que existe en su cabeza la obligación de escriturar en favor de los compradores, todo lo que

necesariamente lleva a la necesaria ratificación tácita de la gestión de negocios invocada por su madre y hermanos al momento de suscribir el boleto adjuntado.

La notificación de la demanda a su respecto y su incontestación surte efectos sobre la gestión de negocios realizada en su nombre al interpretarse su participación y no oposición al proceso como un consentimiento a la pretensión de los actores, así como una ratificación tácita de todo lo actuado en su nombre.

Así la jurisprudencia nacional ha dicho que: "La ratificación tácita resulta del conocimiento que tenga el dueño o beneficiario de la gestión, sin protestar, cuando, según las circunstancias, su actitud deba ser interpretada como tal, cuando se apropia de los actos del gestor, o bien si se aprovecha del resultado". Cám. Fed. de Paraná, 3-12-62, "Barreira, Esteban c/Wenthe, E.", J. A. 1963I-127.

Destaco que a fs. 6/9 de los autos sucesorios obra poder especial otorgado en favor del Dr. Jorge Antonio Fucci por los firmantes del boleto de compraventa como vendedores con fecha 19/06/2014, tres meses después de firmado el boleto y allí se consigna que el domicilio de Lina Graciela Rodríguez es aquél en el cual se le notificó la demanda en autos (ver fs. 19), Reynal 2350 de Bahía Blanca.

Por lo demás y en aras de calificar la conducta de los restantes demandados en autos, resulta improponible sostener la celebración de un negocio precario como el que refieren en su contestación de demanda cuando al celebrar el mismo se percibió por su parte más del 50 % del precio convenido, se otorgó la posesión del inmueble adquirido a los compradores y se estableció expresamente la obligación de otorgar el acto escriturario. De resultar cierta su postura, es claro que esas estipulaciones no se hubieran pactado en el negocio, lo que, inversamente es demostrativo de la verdadera intención de las partes al celebrar el mismo, esto es, vender un inmueble y transferir el dominio a sus compradores.

Efectuadas estas consideraciones previas que como bien aclaré surtirán sus efectos en cuando a la solución final del recurso, pasaré a continuación a tratar la queja planteada por las recurrentes.

Ciertamente el boleto de compraventa no es el título suficiente para adquirir el dominio de un inmueble (art. 1185 del Cód. Civ.). Sin perjuicio de ello, es un contrato válido que genera diversas obligaciones para las partes, una de ellas es la que se pidió su cumplimiento por medio de este proceso, que es el otorgamiento de escritura traslativa de dominio.

Pues bien, cuando las partes celebran un boleto de compraventa inmobiliario tienen

como mira el cumplimiento, empero vicisitudes o especulaciones pueden derivar en el arrepentimiento, o subordinar el cumplimiento de lo acordado por un acontecimiento determinado, dando razón al cumplidor para poner a su disposición los medios legales pertinentes de los cuales pueden servirse. Estos medios son de carácter excepcional, toda vez que el principio en materia contractual es el cumplimiento (artículos 1197, 1198 y concs. Cód. Civ.) y la resolución de un contrato en el pago de los daños y perjuicios es, en principio, subsidiaria para el acreedor y no optativa para el deudor.

Suscripto el boleto de compraventa tanto el vendedor como el comprador asumen recíprocamente el carácter de deudor y acreedor y ambos deben colaborar en miras a su mejor ejecución haciendo lo posible para que se cumpla, tal como de buena fe debieron entenderlo al contratar.

En este sentido, y teniendo en miras su cumplimiento sin condicionamientos acordados, las partes han pactado en la cláusula octava lo siguiente: “Escritura.- La escritura de dominio pasará por ante los Notarios María de las Mercedes PALMIERI y/o Mario Fernando FEDIGATTI de esta Ciudad de Río Colorado, a solicitud de la parte compradora, en el plazo máximo de 40 días desde la entrega a la escribanía interviniente de la sucesión referenciada, por parte de los vendedores.- Deberán comparecer las partes al acto escriturario bajo las responsabilidades de ley, a la sola citación de la escribanía interviniente, personalmente o por apoderado siendo los impuestos, gastos y honorarios que dicha tramitación demande, soportados por los compradores.”

Dicha cláusula hace referencia a la obligación de los demandados de hacer entrega de la sucesión referenciada en la cláusula sexta titulada antecedentes, donde se hace mención de la declaratoria de herederos a favor de las partes, así como los datos del expediente sucesorio. No cabe al caso otra respuesta que sostener que ambas partes -comprador y vendedor- se obligaron a instrumentar el negocio concertado mediante la formalización de la escritura traslativa de dominio, atendiendo a las pautas que ellas mismas convinieron, como por ejemplo las relativas al precio, entrega de la posesión, modalidades del pago, y por ende trámite de escrituración, etc.-

Tratándose de la escrituración de una compraventa -contrato esencialmente sinalagmático- no puede propiamente afirmarse que ella sea a favor de una u otra de las partes, dado que ambos se favorecen con el acto escriturario en el que se cumplen las obligaciones recíprocas contraídas en el contrato (Conf. Morello Augusto Mario “El Boleto de Compraventa Inmobiliario”, Editora Platense, 2ª edición, pág. 309). Sin embargo habremos de analizar las causas que habrían frustrado la oportuna

escrituración.

Pues bien, de las constancias de autos surge que los actores enviaron un año y casi cinco meses después de celebrado el negocio, carta documento, la cual acompañaron en su original con constancia de recepción a fs. 4/5, intimando a los demandados a presentarse en día y horario informados en la escribanía munidos del expediente sucesorio a los efectos de escriturar e intimándolos que de no cumplir con lo requerido se iniciarían acciones legales a los efectos de obtención de la escritura traslativa de dominio. Esta notificación se condice con la obligación asumida por la parte compradora en la cláusula octava, activando el procedimiento de solicitud de escrituración.

Ante esta citación los demandados no se presentaron al acto, lo que ha quedado probado por medio del acta de constatación por escribano público a fs. 12/13, por lo que a partir de dicho acto comienza la renuencia en el cumplimiento de la obligación de otorgamiento de la escritura por parte de los demandados.

Si bien es cierto que las partes no pactaron la venta sujeta a la autorización de venta y escritura por parte del juez del proceso sucesorio, no es menos cierto es que para obtener dicho pronunciamiento favorable a los accionados le correspondía a ellos instarlo en el proceso sucesorio y no a la parte actora quien no es parte del proceso mencionado siendo necesario la denuncia del inmueble enajenado, la determinación de los impuestos y contribuciones y el cumplimiento de los aportes de Caja Forense como paso previo a la autorización para suscribir la escritura traslativa.

Y ello entiendo se colige de los términos en los que ha sido redactado el boleto de compraventa, en particular de la cláusula octava que he transcripto. De lo contrario habría que cuestionar cual sería el objeto de acompañar ante la escribanía seleccionada para la escrituración el expediente del proceso sucesorio. Es obvio que dicho acompañamiento devenía en su obligación como sucesores de cumplimentar con las obligaciones que dicho proceso implica, ya sea denunciando el bien e inscribiéndolo a su nombre -tracto sucesivo-, o bien denunciando además la venta y la solicitud de autorización de inscripción por tracto abreviado a favor de los compradores.

Nada impide a los herederos declarados en autos vender de la manera que lo han hecho, pero no puede perderse de vista que como consecuencia de esa venta pactada han asumido como obligación implícita la de culminar el proceso sucesorio para hacer expedita entrega de la escritura traslativa del dominio. En ese trance advierto que luego de celebrado el negocio y en los autos sucesorios referidos se presentó el Dr. Fucci solicitando vista con fecha 01/10/2014 casi a seis meses de celebrado el boleto (fs. 3/4),

luego con fecha 19/02/2015 solicitan la reconstrucción del expediente (fs. 5/25), con fecha 17/03/2015 solicitan se designe a Sergio Daniel Rodríguez como administrador del sucesorio. Con posterioridad ninguna actuación de los aquí demandados hubo de producirse en esos autos tendiente a impulsar y concluir el negocio celebrado.

Es sabido que el principio rector en el ámbito contractual es la autonomía de la voluntad, el que enmarcado por la buena fe y las limitaciones impuestas por la moral, las buenas costumbres y el orden público, determinan que en toda relación jurídica, debe buscarse precisamente, la verdadera intención de las partes, y la finalidad que tuvieron en miras, a fin de resolver situaciones dudosas, conforme lo dispuesto por el art. 1198 del antiguo Código Civil. Así considero que a las relaciones contractuales deben aplicarse los usos sociales, las reglas de la experiencia y el sentido crítico, analizando íntegramente el contexto negocial, el principio favor debitoris, el fin económico perseguido al contratar y la intención común de las partes.

A dicho análisis hay que agregarle el de los hechos y actos de los contratantes durante la vigencia del convenio y la conducta asumida antes, durante y después de la formación del mismo según las constancias concretas debatidas en el proceso.

Con lo cual, de ello deberá derivarse una interpretación del contrato de manera integral, un proceso de comprensión que debe abogar por dilucidar cual ha sido la pretensión de las partes al contratar. Realizando dicha labor intelectual en autos, puedo afirmar que la parte recurrente ha tenido la intención de comprar en autos, y su actitud desde la firma del contrato ha sido ajustada a lo determinado en el contrato. Para ello abonó más del 50% del valor pactado a los vendedores y recibió la posesión del inmueble de su parte en el acto de la firma del boleto, quienes se la han entregado sin condicionamiento alguno.

Es más puedo afirmar sin hesitación que quienes han impedido que se realice la escritura traslativa de dominio han sido los vendedores, quienes se presentan en la instancia judicial a interponer una defensa por demás deficiente y débil, sin desconocer el contrato suscripto, con total desconocimiento de la regulación de la gestión de negocios, sus efectos y alcance. Fundo esta afirmación no solo en lo que se ha acreditado en autos, sino en particular del proceso sucesorio reconstruido acompañado.

Así teniendo a la vista las actuaciones caratuladas “Rodríguez Alberto Manuel S/ Sucesión Ab Intestato s/ Reconstrucción”, Expte. 4196-77 en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil N°9, surge que al momento de la firma del boleto de compraventa -08/04/2014- el expediente de la sucesión se encontraba

extraviado, lo que surge del informe realizado por Secretaria en fecha 22/09/2009, y posteriormente a la firma del boleto en fecha 03/10/2014 otro informe del mismo tenor. Recién en fecha 22/12/2014, los sucesores declarados se presentan mediante apoderado a solicitar trámite de reconstrucción del proceso sucesorio, acompañando entre otros documentos de interés al proceso, copia simple de la declaratoria de herederos de fecha 25/07/1979, declarándose reconstruída la causa en fecha 23/02/2015. Desde allí, solo se ha registrado como acto impulsorio del proceso el pedido de designación de administrador de la sucesión al Sr. Sergio Dario Rodríguez en fecha 17/03/2015, haciéndose lugar a lo solicitado en fecha 20/03/2015, siendo aceptado el cargo en fecha 29/06/2015.

No ha habido acto alguno que se relacione con la denuncia del bien inmueble objeto del boleto de compraventa involucrado en autos, mucho menos con la denuncia de la venta del mismo. Más aún al momento de firmar el boleto de compraventa los vendedores estaban en conocimiento de que el expediente sucesorio se encontraba extraviado, igualmente asumieron la obligación de escriturar lo que implicaba implícitamente proseguir el trámite sucesorio para realizar al escritura traslativa de dominio, sin condicionamiento alguno y sin poner al tanto de dicha situación a la parte compradora en cuanto al estado del proceso.

En esta tesitura puedo afirmar que los compradores han obrado con buena fe, pretendiendo en esta instancia judicial poder acceder a la titularidad del derecho real sobre el inmueble que han adquirido y el cual se encuentran poseyendo, lo que ha sido negado por los demandados. Por el contrario de los vendedores no se puede predicar lo mismo, y de algún modo lo ha dejado sentado la magistrada en su sentencia al caracterizar su actitud rayana a la mala fe.

Para sostener ello me fundo en las circunstancias ya expuestas, esto es el haber cobrado más de un cincuenta por ciento del valor de venta, el otorgar la posesión sin condicionamientos, el obligarse a otorgar el acto escriturario, ocultar información al respecto del estado del proceso sucesorio, y luego al ser intimados a escriturar pretender contrariar la legítima pretensión aludiendo a una falta de ratificación de una gestión de negocios, cuando no han impulsado el proceso sucesorio al fin de concluirlo y poder otorgar la escritura pretendida. Esa conducta se extiende incluso durante este proceso a tenor de la postura asumida por su parte.

Llambías coincide afirmar que la obligación de escriturar es accesoria de otra principal, al afirmar: "Es obligación accesoria de las obligaciones principales que el contrato de

compraventa impone a las partes. Especialmente constituye la vía instrumental, el modo idóneo de satisfacer la obligación primordial contraída por el vendedor de transmitir el dominio de la cosa vendida (conf. art. 1323)" (Llambías, J. J.: "Tratado de Derecho Civil - Obligaciones - Clasificación de las Obligaciones". Perrot – 2º Ed. - V. 2 •A". Bs. As., pág. 281.).

Además es recíproca, común, porque ambas partes son deudoras de la obligación de concurrir en tiempo propio a suscribir la escritura (art. 510 del Cód. Civ.). La obligación de escriturar tiene características propias, ya que es inherente a ambos contratantes (doct. arts. 505, incs. 1º y 2º, 625, 1185, 1187 y conc. del Código Civil.; Belluscio, Augusto C. y colaboradores, "Código Civil." Tº III, p. 144; Llambías, Jorge. J., "Código Civil Anotado", Tº II-A, p. 384; Morello, Augusto M., "El boleto de compraventa inmobiliaria", p. 210, entre otros muchos). Para la concreción, depende de modo fundamental de la intervención de un escribano, de modo que, para que puedan aplicarse los efectos de la mora, es necesario que exista una citación por parte de éste, en la que fije con claridad la fecha y hora en que se llevará a cabo el acto escriturario, todo lo cual hace que el mero transcurso del tiempo no produzca la mora (CNCiv., Sala C, "Álvarez Ballve, Agustín c/ Shiliro José", L.L.1979-C-608, 35.243-S).

Comparto esta cita doctrinaria esclarecedora en cuanto a la mora en la obligación de escriturar, mencionando que "... el retardo en el cumplimiento de la obligación requiere para configurarse que la obligación sea exigible y que no haya sido cumplida en tiempo propio. Si la obligación está sometida a una condición suspensiva, corresponde aguardar a que la misma se cumpla para que exista mora en el caso de no ejecutarse la prestación (arts. 545 y 547 del Cód. Civil); y para eximirse de las responsabilidades derivadas de la mora, el deudor debe probar que no le es imputable. En definitiva, no puede haber mora si no están cumplidos los pasos necesarios para escriturar y si la parte interpelante no ha cumplido con la obligación a su cargo. Las peculiaridades que presenta la constitución en mora, respecto de la obligación de escriturar, provienen de la complejidad de tal obligación, que se concreta con la participación de las partes en el negocio de compraventa y del escribano en su función de fedatario. Conocido quién será el escribano interviniente, vendedor y comprador deben posibilitar la confección del instrumento, justificando quién enajena haber cumplido con la entrega de la documentación necesaria para el acto, haciendo uno u otro entrega del boleto, proporcionando los datos de identidad, etc. En este quehacer pueden ser diligentes o morosos." (El resaltado me pertenece).(Abella, Adriana N. REFLEXIONES SOBRE

LA OBLIGACIÓN DE ESCRITURAR. Publicado en: LLBA 2011 (abril), 258. Cita Online: AR/DOC/7774/2010).

Sin duda alguna puedo aseverar que aquí ha habido una venta, y que quienes se encuentran en mora respecto del acto escriturario son los vendedores, con lo cual se ha acreditado el derecho de los actores a acceder al título del derecho real adquirido.

Ahondando aún más, entiendo ilustrativo para demostrar la venta en las particulares condiciones que se ha realizado, esto es con un proceso de sucesión en trámite, citar lo regulado por el artículo art. 3430 del C.C., el cual establece lo siguiente: “Los actos de disposición de bienes inmuebles a título oneroso efectuados por el poseedor de la herencia, tenga o no buena fe, son igualmente válidos respecto al heredero, cuando el poseedor ha obtenido a su favor declaratoria de herederos o la aprobación judicial de un testamento y siempre que el tercero con quien hubiese contratado fuere de buena fe. Si el poseedor de la herencia hubiese sido de buena fe, debe sólo restituir el precio percibido. Si fuese de mala fe, debe indemnizar a los herederos de todo perjuicio que el acto haya causado. Será considerado tercero de buena fe quien ignorase la existencia de sucesores de mejor derecho o que los derechos del heredero aparente estaban judicialmente controvertidos.”

Así, el tercero adquirente de buena fe, y a título oneroso, está a salvo de cualquier acción que pueda intentar un nuevo heredero no incluido en la declaratoria o el testamento, mucho más lo estará bajo la protección del régimen legal si quienes le han vendido han sido todos los poseedores del bien inmueble por sucesión con declaratoria de herederos a su favor.

Con lo cual avalar la solución brindada por la magistrada de que solo existen dos formas de ventas de un bien que integra el acervo hereditario deviene en una respuesta errónea, sin haber interpretado el contrato que da respaldo a la pretensión de los actores, ya que como bien manifesté se entiende que los demandados asumieron la responsabilidad de escriturar a favor de los actores y esa obligación la cumplimentaban ya sea denunciando el inmueble, su venta y solicitando autorización de escriturar a favor de los actores por tracto abreviado -economizando gastos-, bien colocando el bien a su titularidad y luego transmitiéndole a los actores -tracto sucesivo-. De cualquier modo, debían finalizar otorgando escritura a favor de los actores, lo que han incumplido.

Respecto de la mora, cierto es que el plazo fijado en la cláusula octava del boleto suscrito aparece como indeterminado o incierto (art. 568 del Código Civil), pero también es cierto que de conformidad a lo establecido por el art. 570 del dicho cuerpo

normativo, el plazo se presume establecido en favor de ambas partes y no solamente de una ellas. Ciertamente es además que interpretar que dicho plazo facultaba a los allí vendedores a postergar el cumplimiento de sus obligaciones sine die no resulta una interpretación posible ni plausible.

Ciertamente es además que se ha adjuntado al dar inicio a este trámite a una carta documento con su aviso de entrega (fs. 4/5) y que aún cuando se computara que los accionados no recepcionaron la misma en virtud de su negativa de fs. 23 (puntos 1 y 2) la notificación de la presente demanda con fecha 29/03/2016 eventualmente ha constituido en mora a los demandados, no habiendo sin embargo pese al tiempo transcurrido otorgado el acto escriturario sino que, por el contrario, han resistido el mismo con una postura inadmisibles.

Resta agregar, que si bien aplicar el apercibimiento concebido en el artículo 512 del CPCC., en principio en el caso de autos se tornaría imposible por la circunstancia de encontrarse el titular registral fallecido, ello sería posible de realizar los vendedores la actividad procesal necesaria para que en los autos sucesorios se los autorice a suscribir la escritura traslativa de dominio a la que se comprometieron, sea todos ellos en conjunto, sea al administrador del sucesorio.

Resulta atinado agregar, a esta altura del desarrollo argumental que sigo, que la demanda por escrituración importa por sí misma, un ofrecimiento tácito de parte del actor, de cumplir las obligaciones a su cargo, estipuladas para el momento de escriturar, lo que basta para satisfacer la exigencia del artículo 1202 del Código Civil, y se condice con la cláusula tercera titulada “formas de pago” donde se compromete a entregar la suma de \$ 30.000 como saldo de precio contra firma de la escritura.

En conclusión de lo dicho hasta ahora, considero entonces que debiera proceder la pretensión de los actores, con lo cual corresponde hacer lugar a la presente demanda ordenando declarando que los actores tienen derecho al acceso de la escritura traslativa de dominio, la que deberá ser otorgada por los demandados a su favor y en cumplimiento de lo acordado por el boleto de compraventa de fecha 08/04/2014.

Por consiguiente, corresponde revocar la sentencia dictada en autos y hacer lugar a la demanda condenando a los Sres. Margarita Elena Cartagena, Oscar Alberto Rodríguez, Sergio Darío Rodríguez y Lina Graciela Rodríguez en su condición de herederos de Alberto Manuel Rodríguez a cumplir con las obligaciones asumidas en el boleto de compraventa celebrado respecto del inmueble ubicado en la Ciudad de Río Colorado identificado con la nomenclatura catastral 09-1-E-403-09, inscripto su dominio al T°

596, F° 97 en el Registro de la Propiedad Inmueble, otorgando la escritura traslativa de dominio en favor de los actores.

A esos fines otorgar a los demandados un plazo de 90 días corridos desde que quede firme la presente, plazo comprensivo para otorgar el acto escriturario omitido, debiendo en el transcurso del mismo realizar los trámites necesarios en el expediente sucesorio, tendientes a lograr la pertinente autorización para suscribir la escritura traslativa de dominio a cuyo otorgamiento aquí se los condena, sea en favor de todos ellos, sea en favor del administrador, con la aplicación de astreintes en forma solidaria en un valor diario de \$ 1.000.- por cada día transcurrido una vez vencido el plazo antes otorgado y no realizado el trámite que antecede.

Se justifica la aplicación de astreintes – artículo 37 del código de rito- para compeler a los demandados al cumplimiento de la obligación de hacer ordenada. Asimismo de acreditarse en autos que los demandados han obtenido la autorización judicial respectiva en el sucesorio sea en favor de todos los herederos sea en favor del administrador del mismo y pese a ello no otorgado el acto escriturario, resultará aplicable el apercibimiento que contiene el art. 512 del CPCC.

Es claro que para el caso de no dar cumplimiento a la obligación de hacer antes impuesta en el plazo indicado, pese a la eventual imposición de astreintes en su contra para vencer su resistencia, y resultar imposible efectivizar el apercibimiento dispuesto en el art. 512 del CPCyC, podrá la actora en los términos y con los alcances del art. 513 del citado código, en otro proceso autónomo a iniciar por su parte, resolver la obligación y demandar el pago de daños y perjuicios. Y digo en proceso autónomo en aras de preservar el principio de congruencia toda vez que mal podríamos expedirnos sobre una pretensión no introducida por la actora. En efecto se advierte en la demanda (ver fs. 14 vta. segundo párrafo y fs. 16) que se ha demandado el otorgamiento del acto escriturario bajo apercibimiento de ser suscripta la escritura por la magistrada interviniente a su costa, sin formular en forma expresa su pretensión subsidiaria de resolverse la obligación en el pago de los daños y perjuicios ocasionados (arts. 1185, 1187 Código Civil).

Por su parte, los actores deberán denunciar los datos fehacientes de la escribanía que interviene en la escritura pública (o bien ratificar los que surgen de las constancias de autos fs. 4/5, 12/13) a los fines que dicho datos sean denunciados por los demandados en el proceso sucesorio solicitando la autorización del profesional notario para el retiro del expediente sucesorio a los efectos de realizar la escritura.

Cabe agregar que los actores deberán abonar el saldo del precio de \$ 30.000 contra la firma de la escritura traslativa de dominio por parte de los demandados y en dicho acto.

5.-Las costas de ambas instancias se imponen a los demandados vencidos (art. 68 del CPCyC) destacándose que aun cuando ante esta alzada no hubo oposición, fue necesario el recurso para el reconocimiento de los derechos de la parte actora.

Diferir la regulación de los honorarios de primera instancia, cuya determinación y cuantificación en origen se efectuará de conformidad al procedimiento establecido en el fallo revocado, punto III.

Por las actuaciones en esta instancia regular los honorarios de la Dra. Ana Rosa Ana Magyar en el 30 % de los que oportunamente se le atribuyan en primera instancia.

6.- De compartirse mi criterio FALLO:

6.1.- Revocar la sentencia de primera instancia y declarar procedente la acción intentada por los actores Mariano Javier Enea y María Lidia Garay, condenando a los Sres. Margarita Elena Cartagena, Oscar Alberto Rodríguez, Sergio Dario Rodríguez y Lina Graciela Rodríguez a otorgar en favor de los actores la escritura traslativa de dominio del inmueble ubicado en la Ciudad de Río Colorado identificado con la nomenclatura catastral 09-1-E-403-09, inscripto su dominio al T° 596, F° 97 en el Registro de la Propiedad Inmueble, en el plazo de 90 días desde que adquiera firmeza la presente, con aplicación diaria de astreintes, vencido dicho plazo y hasta el efectivo cumplimiento de lo ordenado, por un valor diario de \$ 1.000.-

6.2.-De acreditarse en autos que los demandados han obtenido la autorización judicial respectiva en el sucesorio sea en favor de todos los herederos sea en favor del administrador del mismo y pese a ello no otorgaren el acto escriturario al que se los obliga, resultará aplicable el apercibimiento que contiene el art. 512 del CPCC.

6.3.-Solicitar a los actores denuncien los datos fehacientes de la escribanía que intervendrá en el acto escriturario a los fines que dicho datos sean denunciados por los demandados en el proceso sucesorio.

6.4.-Al momento de suscribirse la escritura traslativa de dominio los actores deberán dar cumplimiento a su obligación de abonar el saldo de precio convenido, conforme lo acordado en el boleto de compraventa.

6.5.- Imponer las costas de ambas instancia a los demandados vencidos (art. 68 CPCyC).

6.6- Diferir la regulación de los honorarios de primera instancia, cuya determinación y cuantificación en origen se efectuará de conformidad al procedimiento establecido en el

fallo revocado, punto III.

Por las actuaciones en esta instancia regular los honorarios de la Dra. Ana Rosa Ana Magyar en el 30 % de los que oportunamente se le atribuyan en primera instancia.

6.7.- Notifíquese, regístrese y vuelvan.-

EL SR. JUEZ DR. VICTOR DARIO SOTO, DIJO: Que compartiendo los fundamentos expuestos por el Dr. DINO DANIEL MAUGERI, VOTO EN IGUAL SENTIDO.-

EL SR. JUEZ DR. GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ, DIJO: Que atendiendo a la coincidencia de opinión de los dos primeros votantes, se abstiene de emitir su opinión (art.271 C.P.C.).-

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería,

RESUELVE: 1.- Revocar la sentencia de primera instancia y declarar procedente la acción intentada por los actores Mariano Javier Enea y María Lidia Garay, condenando a los Sres. Margarita Elena Cartagena, Oscar Alberto Rodríguez, Sergio Dario Rodríguez y Lina Graciela Rodríguez a otorgar en favor de los actores la escritura traslativa de dominio del inmueble ubicado en la Ciudad de Río Colorado identificado con la nomenclatura catastral 09-1-E-403-09, inscripto su dominio al T° 596, F° 97 en el Registro de la Propiedad Inmueble, en el plazo de 90 días desde que adquiera firmeza la presente, con aplicación diaria de astreintes, vencido dicho plazo y hasta el efectivo cumplimiento de lo ordenado, por un valor diario de \$ 1.000.-

2.- De acreditarse en autos que los demandados han obtenido la autorización judicial respectiva en el sucesorio sea en favor de todos los herederos sea en favor del administrador del mismo y pese a ello no otorgaren el acto escriturario al que se los obliga, resultará aplicable el apercibimiento que contiene el art. 512 del CPCC.

3.- Solicitar a los actores denuncien los datos fehacientes de la escribanía que intervendrá en el acto escriturario a los fines que dicho datos sean denunciados por los demandados en el proceso sucesorio.

4.- Al momento de suscribirse la escritura traslativa de dominio los actores deberán dar cumplimiento a su obligación de abonar el saldo de precio convenido, conforme lo acordado en el boleto de compraventa.

5.- Imponer las costas de ambas instancia a los demandados vencidos (art. 68 CPCyC).

6.- Diferir la regulación de los honorarios de primera instancia, cuya determinación y cuantificación en origen se efectuará de conformidad al procedimiento establecido en el fallo revocado, punto III.

Por las actuaciones en esta instancia regular los honorarios de la Dra. Ana Rosa Ana Magyar en el 30 % de los que oportunamente se le atribuyan en primera instancia.

7.- Regístrese, notifíquese y vuelvan.-

DINO DANIEL MAUGERI

PRESIDENTE

VICTOR DARIO SOTO

JUEZ DE CÁMARA

GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ

JUEZ DE CÁMARA

(En Abstención)

Ante mí:

PAULA CHIESA

SECRETARIA

nvp