

EXPTE. N° 2 A-2CH-64-C31-17

/// ele Choel, 13 de noviembre de 2018.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes, caratulados “MARZA CARLOS Y OTRA C/ FRITZ GARRIDO TERESA DEL CARMEN S/ ORDINARIO”, Expte. N° 2 A-2CH-64-C31-17, de los que,

RESULTA: Que a fs. 01/25, adjuntan documental y se presentan la Sra. Fabiana E. Ramirez y el Sr. Carlos Alberto Marza, ambos por derecho propio, con el patrocinio letrado del Defensor Oficial Dr. Gerardo Grill; iniciando formal demanda contra la Sra. Teresa del Carmen Fritz Garrido a fin de que les otorgue Escritura Traslativa de Dominio del Inmueble identificado catastralmente como DC 09-01-H-110-06 sito en la Colonia Julia y Echarren.

Refieren que el día 06/09/04 celebraron con la accionada un Boleto de Compraventa, mediante el cual adquirieron un inmueble sito en calle Los Arrayanes N° 58, Barrio El Hornero de Colonia Julia y Echarren, de Río Colorado, designado catastralmente como 09-01-H-110-06 del que ostentan su posesión desde la firma de dicho instrumento.

Afirman que el precio total y convenido de la operación fue de \$ 13.000 de los cuales se le abonaron a la demandada la suma de \$ 11.000 el día de la celebración del negocio y los restantes \$ 2.000 en fechas posteriores.

Que no solo han abonado los servicios que recaen sobre la propiedad -municipales, inmobiliario, agua etc-; sino que además en fecha 15/12/15 cancelaron el crédito hipotecario que pesaba sobre la propiedad, un crédito otrora otorgado a la demandada por el Banco Hipotecario Nacional.

Afirman que han transcurrido 11 años y meses de reclamos a la accionada a fin de que denunciara el Boleto de compraventa por ante el acreedor hipotecario, Banco Hipotecario, cediendo sus derechos para así poder tener el inmueble a su nombre.

Que ante dicha circunstancia la intimaron mediante carta documento, la que fuera recibida por la nombrada, sin embargo no modificó su postura, motivo por el cual deben acudir a la vía judicial.

Asimismo reclaman la multa pactada en la cláusula quinta inc b) del Boleto de compraventa, la que asciende a la suma de \$ 46.990 con más intereses.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

A fs. 26 se ordena el trámite ordinario y el traslado de la demanda.

A fs. 27 y vta. obra cédula de notificación debidamente notificada.

A fs. 29 la actora solicita atento la incontestación de demanda, se haga efectivo el

apercibimiento y se decreta la rebeldía del accionado y se declare la cuestión de puro derecho.

A fs. 30 se declara la rebeldía de la demandada ello en atención a no haber comparecido a estar a derecho ni haber contestado la demanda.

A fs. 31 y vta. obra cédula de notificación a la demandada debidamente diligenciada.

A fs. 32 se presenta la actora y solicita se declare la cuestión de puro derecho.

A fs. 37/38 obra informe de dominio expedido por el Registro de Propiedad Inmueble.

A fs. 40, se declara la cuestión de puro derecho y se reservan autos en Secretaría en los términos del Art. 359 segundo párrafo del CPCC.

A fs. 46 contesta oficio el Banco Hipotecario e informa que el préstamo HN0701-040-00000-00000-000243 c/ Fritz Garrido Teresa del Carmen, cuyo domicilio es Mz 110, Lote 6 de Colonia Julia y Echarren, se encuentra cancelado en Diciembre de 2015, pero no se ha solicitado por parte de su titular el levantamiento del gravamen que pesa sobre dicho inmueble, por lo cual se mantiene tal inscripción.

A fs. 48/49 obra agregado alegato de la actora.

A fs. 50 la actora solicita pasen autos para sentencia.

A fs. 51 pasan los autos para el dictado de la sentencia, y

CONSIDERANDO: Que fueron las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dicta sentencia y analizadas las constancias de autos, surge que la parte actora viene a reclamar por esta vía judicial, el cumplimiento del contrato celebrado en fecha 06/09/04 y en consecuencia se ordene la escrituración del inmueble, sito en calle Los Arrayanes Nro 58, Barrio El Hornero de Colonia Julia y Echarren, de Río Colorado, designado catastralmente como 09-01-H-110-06, que afirma haber adquirido a la ahora demandada Sra. Teresa del Carmen Fritz Garrido, y respecto del cual refiere ostentar su posesión desde la firma de dicho instrumento; como así también se condene a la demandada al pago de la suma de \$ 46.990 en concepto de multa.

Que la accionada pese haber sido debidamente notificada de la demanda, conforme surge de la cédula de notificación glosada a fs. 27 y vta, no ha comparecido en los presentes autos a estar a derecho, ni ha contestado la demanda incoada en su contra; por lo que a petición de la parte actora a fs. 30 fue declarada rebelde, actitud procesal de la que se derivan distintos efectos, ya que cabe recordar entonces que la incontestación del traslado de la acción origina los efectos de la admisión ficta, previstos en el artículo 354 del Código Civil, los que son diferentes según atañan a los hechos pertinentes y lícitos allí expuestos o a los documentos, cartas y telegramas atribuidos a la emplazada o que

se le hubieren dirigido, cuyas copias se acompañaren. En el primer aspecto, al no haberse negado explícitamente los hechos, debe estimarse que ha mediado un reconocimiento tácito de su verdad, que releva a los actores de producir prueba a su respecto (SCBA. Ac. 24864 bis, en DJJ 18-10-78). En el segundo, la misma posición reticente de la emplazada conlleva la solución legal consistente en que se tendrán por reconocidos los documentos y por recibidos las misivas respectivamente (SCBA. Ac 22058).

A la luz del desarrollo de este proceso, la incontestación de la demanda y los términos del art. 355 del C.P.C. y C.; cabe aplicar la presunción de verdad sobre los hechos invocados y la documentación presentada.

Entonces, he de tener por auténtico no solo el boleto de compraventa que se encuentra glosado a fs. 12, celebrado entre los actores y la demandada con respecto al bien cuya escrituración se pretende, sino también por abonado el precio estipulado al momento de la firma del boleto de compra-venta y cumplidas con las demás prestaciones a su cargo.

Asimismo, conforme surge del informe obrante a fs. 36/370 emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia. de Río Negro, la Sra. Teresa del Carmen Fritz Garrido resulta ser Titular Registral del bien cuya escrituración aquí se pretende y si bien del mismo informe surge que sobre el inmueble pesa gravamen de Hipoteca A/F del Banco Hipotecario Nacional por la suma de \$ 21.086,95 de fecha 10/12/1997, lo cierto es que la entidad Bancaria al ser requerida informa que el préstamo HN0701-040-00000-00000-000243 c/ Fritz Garrido Teresa del Carmen, cuyo domicilio es Mz 110, Lote 6 de Colonia Julia y Echarren, se encuentra cancelado en Diciembre de 2015, pero no se ha solicitado por parte de su titular el levantamiento del gravamen que pesa sobre dicho inmueble, por lo cual se mantiene tal inscripción.

En consecuencia se hará lugar a la demandada incoada por la Sra. Fabiana E. Ramirez y el Sr. Carlos Alberto Marza y siendo que conforme lo dispuesto por el Art. 512 del C.P.C.C., la consecuencia jurídica directa emanada del incumplimiento de la sentencia que ordena la escrituración por la condenada, es la suscripción de la misma por parte del magistrado, a cuenta del primero.

Surge constancia suficiente respecto a que la demandada al tiempo de esta sentencia es la titular registral de dicho inmueble, y no se advierte obstáculo legal para dictarse sentencia en los presentes, ordenándose la escrituración a favor de la Sra. Fabiana E. Ramirez y el Sr. Carlos Alberto Marza, previo realizar las gestiones necesarias por ante el Banco Hipotecario Nacional para obtener el levantamiento de la medida dispuesta

oportunamente en el marco del préstamo HN0701-040-00000-00000-000243 c/ Fritz Garrido Teresa del Carmen, como así también condenando a ésta última al pago de la suma de \$ 46.990 con más los intereses que deberán ser calculados conforme jurisprudencia obligatoria sentada por nuestro Superior Tribunal de Justicia en cada periodo.

Atento el modo en que se ha de fallar, las costas serán atribuidas a la parte demandada, a tenor del art. 68 del C.P.C. y C.

Firme la presente, se fijará audiencia en los términos del art. 23 de la ley de aranceles 2.212, a los efectos de obtener la base para la regulación de los honorarios del letrado interviniente.

Por todo ello,\n FALLO: I.- Haciendo lugar a la demanda de escrituración iniciada por la Sra. Fabiana E. Ramirez y el Sr. Carlos Alberto Marza, contra la Sra. Teresa del Carmen Fritz Garrido, cuyos demás datos de identificación obran en autos; debiendo otorgar escritura traslativa de dominio respecto del inmueble sito en calle Los Arrayanes N° 58, Barrio El Hornero de Colonia Julia y Echarren, de Río Colorado, designado catastralmente como 09-01-H-110-06; previo realizar las gestiones por ante el Banco Hipotecario Nacional conforme referenciara en los considerandos y que hace al objeto del presente proceso en los términos del art. 512 del C.P.C. y C.; dentro de los noventa días de notificada la presente sentencia, bajo apercibimiento de realizar dichas tareas el actor a su costa y firmar la suscripta la escritura correspondiente.

II.- Condenar a la Sra. Teresa del Carmen Fritz Garrido a abonar a los actores la suma de \$ 46.990 con más intereses correspondientes, dentro de los 10 días de notificada bajo apercibimiento de ejecución.

III.- Las costas se atribuyen a la parte demandada, a tenor del art. 68 del C.P.C. y C.; por los fundamentos expuestos en los considerandos.

IV.- Firme la presente, se fijará audiencia en los términos del art. 23 de la ley de aranceles 2.212, a los efectos de obtener la base para la regulación de los honorarios de la letrada interviniente.

Notifíquese, Regístrese y Protocolícese.

nc

Dra. Natalia Costanzo

Juez