

Viedma, 21 agosto de 2025.

VISTOS: los presentes autos caratulados “**OTERO ROBLEDO, SEBASTIAN C/AYRES DE LA PATAGONIA SA S/ORDINARIO – ESCRITURACIÓN-**”, **EXPTE. N° VI-00325-C-2022**, puestos a despacho a los fines de resolver; de los que,

RESULTA:

1.- En fecha 02/08/2022 se presentan Sebastián Otero Robledo y Daniela Fernanda Schenfelt, por derecho propio, y promueven demanda de escrituración de un lote de terreno de 921,86 m² que se encuentra ubicado dentro el Barrio Privado denominado “Senderos del Antu”, sito sobre la Ruta Provincial N° 1, Km. 10,5 de la Ciudad de Viedma (camino a El Cóndor), denominado catastralmente con la NC 18-1-562-677, inscripto en la Matrícula 18-1838, Plano 1049/200.

Subsidiariamente, y ante la imposibilidad de cumplimiento de la obligación de escriturar, solicitan que se condene a la demandada a abonarles una indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, que determinan en el mayor valor que surge entre lo abonado y el precio necesario para adquirir un inmueble de similares características al adquirido.

Relatan los hechos y en tal sentido manifiestan que con fecha 26/11/2018 suscribieron un boleto de compraventa con la firma Ayres de la Patagonia SA, por intermedio de su presidente, Carlos Walter Fernández, con el fin de adquirir un inmueble que se identificó como lote provisorio N° 50, por la suma de \$700.000, abonada en el mismo acto.

Sostienen que tal como lo establece la Cláusula Segunda, el objeto de venta forma parte de un desarrollo comercial bajo la figura de “barrio privado” y que como tal se desarrolla bajo el Régimen Jurídico de Consorcio Parcelario, según Ley Provincial N° 3086. Añaden que tal afectación implica la realización de actos concretos para la efectiva implementación de un status dominial y así poder extender las escrituras traslativas de dominio.

Señalan que la referida ley establece en su Artículo 7° que “Previo a la constitución por escritura pública del Reglamento de Afectación al Régimen de Consorcio Parcelario y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, será imprescindible la registración en la Dirección General de Catastro y Topografía, de Mensura y

Fraccionamiento con la finalidad de afectar al régimen de la presente ley...”.

En ese sentido, indican que desconocen si ello se encuentra cumplido por la demandada.

Manifiestan que en el boleto se establece en la Cláusula Cuarta que la posesión del terreno será otorgada luego de que se encuentre efectuada la subdivisión y mensura (aprobada por la autoridad competente), de manera que permita la determinación y ubicación exacta del lote dentro del barrio cerrado, y también deberá encontrarse aprobado por las autoridades respectivas -Edersa, DPA, Vialidad Provincial, etc.-, el plano de distribución interno y las obras materiales realizadas para la provisión de servicios de luz eléctrica y agua en cada uno de los lotes.

Resaltan que en la misma Cláusula se estima como plazo de entrega de la posesión del lote el plazo de entre tres a seis meses, a contar desde la firma del instrumento.

Agregan que se establece además en su Cláusula Octava -tercer párrafo- que para el caso de que el comprador decida vender el lote a un precio inferior al comercialmente estipulado, deberá informar previamente al vendedor, quien tendrá derecho de preferencia para su adquisición.

Argumentan que entonces, dentro del primer semestre del año 2019 tendrían la posesión del lote, y posteriormente la escritura traslativa de dominio. No obstante, el tiempo pasó y sobrevinieron los reclamos verbales y luego, con fecha 07/02/2022, remitieron carta documento a la accionada, intimando para que manifieste fehacientemente su intención de ejercer el derecho de preferencia para la adquisición del lote referenciado.

Asimismo, enfatizan que transcurridos más de tres años de la celebración de la compraventa sin que a la fecha tengan en su poder la Escritura Traslativa de Dominio, intimaron en dicha CD se les notifique la fecha en que el lote se encontrará en condiciones de escriturar.

Seguidamente señalan que la demandada respondió la carta documento manifestando que ante la falta de datos relativos a la oferta para la recompra del terreno (lote 50), no haría uso del derecho de preferencia. Además, expuso que se estaban concluyendo las obras de infraestructura de luz eléctrica domiciliar y agua potable para dar inicio a los trámites correspondientes de escrituración del terreno, con un plazo estimado de finalización de obra, de entre 60 y 70 días hábiles.

Concluyen que ante esa respuesta iniciaron la instancia de mediación, en fecha

02/03/2022 y luego de un arduo intento de acuerdo, finalmente el 20/05/2022 se procedió al cierre de la misma, quedando agotada la instancia y el inicio de las presentes actuaciones judiciales.

A continuación, cuantifican los rubros indemnizatorios peticionados en subsidio, fundan en derecho, ofrecen prueba, y concretan su petitorio.

Asimismo, se acompaña constancias de inicio de expediente de beneficio de litigar sin gastos, el que finalmente fue concedido conforme sentencia del 28/03/2025 en autos “Otero Robledo, Sebastián y Daniela Fernanda Schenfelt s/Beneficio de Litigar sin Gastos”, Expte. VI-00077-JP-2022.

2.- Proveída la demanda y corrido el traslado de ley, se presenta en fecha 30/10/2022 Ayres de la Patagonia SA, mediante su representante legal y letrado patrocinante, y contesta negando los hechos expuestos por los actores.

Refiere que la realidad es que no se encuentra cumplido el plazo como así tampoco las condiciones predispuestas en el contrato para lograr la escrituración del lote de terreno adquirido por los compradores, por lo que no existe incumplimiento de su parte.

Sostiene que los actores confunden lo que es el acto de “posesión” con el acto de “escrituración” del bien inmueble adquirido, y la evolución del contrato, siendo que se tratan de dos actos y hechos jurídicos con distintas connotaciones y consecuencias jurídicas.

Indica que el plazo que señala el actor en su escrito de inicio -de tres a seis meses a contar desde la firma del instrumento- corresponde a la entrega de la posesión del bien inmueble, y no al de escrituración. Y esa entrega de la posesión, que nunca fue solicitada por ellos, no les fue negada.

Manifiesta que de haberlo requerido, los actores estarían en uso y goce de su posesión, ya que se encuentra cumplida la provisión de agua y de luz necesarios para su entrega desde largo tiempo.

Argumenta que según lo previsto en la Cláusula Quinta, el acto de escrituración es posterior a la entrega de la posesión, y en un proyecto inmobiliario de este tipo justamente es el acto de culminación de todo el emprendimiento, de conformidad con todas las normas y entes que intervienen en su desarrollo y aprobación final: Municipio de la ciudad de Viedma, Vialidad Rionegrina, DPA y Edersa.

Señala que a la fecha de contestación el emprendimiento se encuentra en la etapa de finales de obras y aprobaciones respectivas, necesarias para la aprobación final del Conjunto Inmobiliario, y luego poder pasar recién al acto de escrituración, siendo la aprobación de la mensura por Catastro Provincial uno solo de los recaudos solicitados.

Sostiene que esa situación fue claramente explicada a los actores y a todos los compradores, más allá de que surge de los términos contractuales, los que son claros.

Finalmente impugna y rechaza los daños reclamados en la demanda en forma subsidiaria, ofrece prueba, funda en derecho y concreta su petitorio, solicitando que se rechace la demanda.

3.- Ante la existencia de hechos controvertidos, se fija la audiencia prevista por el art. 361 del CPCC -hoy art. 333 Ley 5777-, que se celebró conforme acta de fecha 28/08/2023, y ante la imposibilidad de avenimiento se provee la prueba ofrecida, que fue diligenciada conforme certificación de fecha 18/04/2024. Clausurado el período probatorio, alegó la parte actora en fecha 05/05/2024 y la demandada en fecha 17/05/2024. Seguidamente, se llamó autos para dictar sentencia (24/04/2025), providencia que hoy firme y luego de corrida la vista correspondiente al Ministerio Público Fiscal en tanto se invocó en el derecho la LDC, motiva la presente; y

CONSIDERANDO:

I.- La cuestión debatida.

De acuerdo al modo en que la litis quedara trabada, la cuestión a dilucidar radica en determinar si corresponde ordenar la escrituración del inmueble objeto del contrato requerida por los actores.

Por su parte, ante el supuesto que surja imposibilidad de cumplimiento de dicha obligación de hacer, corresponderá analizar si resulta o no procedente las pretensión subsidiaria de daños y perjuicios pretendida.

II.- El derecho aplicable.

Respecto a la normativa aplicable, en atención a la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación e interpretación del art. 7 de ése cuerpo normativo, debo precisar que la doctrina y jurisprudencia coinciden en que la responsabilidad civil se rige por la ley vigente al momento del surgimiento, celebración culminación y efectos

del negocio jurídico que se invoca, la regla general es que rige la ley al momento de los hechos. En el caso de autos, atañe a una relación jurídica que nace con la vigencia del Código Civil y Comercial, por lo que corresponde aplicar dicha normativa, en razón de que el boleto de compraventa se suscribió el 26/11/2018.

Luego, y si bien se la invoca en relación a la subsidiaria pretensión resarcitoria, resultará de aplicación la Ley de Defensa del Consumidor, en lo que corresponda.

También resulta aplicable al caso de autos el régimen de conjuntos inmobiliarios establecido entre los artículos 2073 a 2086 del Código Civil y Comercial. Al respecto destaco que el art. 2075 CCyC dispone que todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción. Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

III.- La naturaleza del negocio jurídico celebrado.

Asimismo, antes de adentrarme en el desarrollo probatorio, haré mención de manera que sea fácilmente comprensible para los actores, a la diferencia existente entre boleto de compraventa y escritura traslativa de dominio.

En ese sentido, en nuestro país, tanto en el anterior Código Civil Argentino, como en el actual Código Civil y Comercial, se establecía que los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles deben ser hechos por escritura pública.

Asimismo, el art. 1018 del Código Civil y Comercial prevé: “Otorgamiento pendiente del instrumento. El otorgamiento pendiente de un instrumento previsto constituye una obligación de hacer si el futuro contrato no requiere una forma bajo sanción de nulidad. Si la parte condenada a otorgarlo es remisa, el juez lo hace en su representación, siempre que las contraprestaciones estén cumplidas, o sea asegurado su cumplimiento”.

Jurisprudencialmente se ha sostenido que: “Todo contrato de compraventa de un bien inmueble, además de generar obligaciones de dar (entrega de la cosa, pago del precio), origina una de hacer que también debe ser cumplida por ambas partes (otorgamiento de

la escritura pública). Esta última obligación, resulta accesoria de otras pactadas en la promesa de compraventa, encontrándose a cargo de ambas partes, debiendo ser cumplida en tiempo propio y del modo que fue intención de las partes que el hecho se ejecutara (arts. 625, 1198 y conc. del Código Civil)" (Ref.: CC0001 MO 50757 RSD-350-4 S. Fecha: 30/11/2004. Carátula: Núñez Alberto Antonio c/ Marina Silvia Beatriz s/ Resolución Boleto de Compraventa. Mag. Votantes: Russo, Castellanos y Ludueña. Jurisprudencia Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires; publicada en Lex Doctor).

“El boleto de compraventa constituye un ante acto o promesa bilateral, que crea la obligación de "hacer escritura pública" y -si es resistida en su cumplimiento por la obligada- puede ser llevada a cabo por el juez, ya que los arts. 1185 y 1187 del Cód. Civil confieren al boleto de compraventa los efectos que comúnmente se describen por la doctrina jurisprudencial como de un contrato preliminar, un contrato que obliga a celebrar escritura pública” (Ref.: CC0102 LP 223658 RSD-182-96 S. Fecha: 19/09/1996. Carátula: Solari, Bartolomé c/Fornari, Juan s/Cump. Contrato. Mag. Votantes: Rezzónico, J. C.-Vásquez. Jurisprudencia Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires; publicada en Lex Doctor).

En ese sentido, cabe ponderar que en nuestro país la compra o la venta de un bien inmueble se formaliza mediante escritura pública, acto que perfecciona la transmisión del dominio. Sin embargo, puede celebrarse un paso previo denominado boleto de compraventa, que es un contrato -instrumento privado- por medio del cual comprador y vendedor se obligan a escriturar.

El comprador hace una oferta por la compra del inmueble entregando una suma de dinero y si la oferta es aceptada por el vendedor, el inmueble debe ser retirado de la venta y comienzan los trámites para la firma del boleto de compraventa.

Al momento de firmar el boleto, el comprador entrega la parte del precio acordada y en su caso, lo acordado en concepto de seña, o de un porcentaje del total del precio del inmueble, y la forma de pago del saldo del mismo.

Además las partes acuerdan, entre otros aspectos, el plazo en el que se firmará la escritura pública definitiva del bien inmueble. Eso quiere decir, que su instrumentación no significa la inmediata titularidad registral del bien, de manera que no se perfecciona instantáneamente la transmisión del dominio del inmueble, pero lógicamente su firma

tiene consecuencias jurídicas entre las partes, de acuerdo a las cláusulas pactadas y la aplicación normativa supletoria. Por ello, en una compraventa puede o no existir como paso previo la firma de un boleto, y las especificaciones respecto a las condiciones a cumplirse para la celebración de la escritura, y luego quien se encarga de inscribir la escritura en el Registro de la Propiedad Inmueble es el escribano designado.

Finalmente, destaco que la escrituración en barrios cerrados implica un proceso más complejo que en propiedades individuales, ya que involucra la aprobación de un proyecto integral, la subdivisión del terreno, y la escritura individual de cada lote con la correspondiente inclusión de las áreas comunes.

IV.- Valoración de los hechos a partir de la prueba producida.

a) Sentado ello y a los fines del análisis de la relación contractual, recorro al examen de la prueba rendida en autos en los términos del art. 356 del CPCC (Ley provincial 5777).

La existencia del contrato no se encuentra controvertida, no obstante, las partes discrepan sobre el incumplimiento de las obligaciones a cargo de cada una de ellas y, en especial, en cuanto a las condiciones predispuestas para el otorgamiento de la escritura, que la parte actora atribuye a la accionada.

Así, debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, T° 1, pág. 15).

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció. Devis Echandía sostiene que corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición -pretensión o excepción- lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable, o dicho de otro modo, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la sentencia si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba. (Devis Echandía Hernando, Teoría general de la prueba judicial, Buenos Aires, Ed. Zavalía, T 1, pág. 490 y ss.).

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. Así la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal (CSJN in re “Baiadera, Víctor F”.-, LL, 1.996 E, 679).

Por ello, no resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica.

b) Corresponde determinar entonces los hechos controvertidos por las partes a partir de la prueba aportada, para lo que debo adentrarme al estudio del contrato de compraventa acompañado.

Del mismo surge que se celebró en fecha 26/11/2018 y según la Cláusula Primera se deja expresa constancia de que “a la fecha se encuentra en proceso de aprobación ante el Municipio de la ciudad de Viedma el plano definitivo del loteo en el marco de la ordenanza municipal 7981/18 de "Conjuntos Inmobiliarios" que rige actualmente la materia y permite la subdivisión de lotes en el marco del anterior régimen de Consorcios Parcelarios”.

Luego, la misma cláusula especifica que las características finales del barrio privado están sujetas a subdivisión, mensuras y aprobación final de la autoridad de control.

Continuando con el análisis de las disposiciones contractuales, cabe destacar que se acordó en la Cláusula Segunda que el lote objeto de venta forma parte del desarrollo comercial de barrio privado que bajo la denominación comercial de "Senderos del Antu", se desarrolla y se registrá bajo el Régimen Jurídico de Consorcio Parcelario (establecido en la ley provincial Rionegrina 3086) y/o el Régimen Jurídico de afectación que resulte posible, aplicable jurídica y comercialmente.

El precio pactado surge de la Cláusula Tercera, y su pago total no se encuentra controvertido en autos.

De la Cláusula Cuarta surge que la posesión del lote de terreno sería otorgada efectuada que fuere la subdivisión y mensura (aprobada por la autoridad competente), de manera que permita la determinación y ubicación exacta dentro del barrio privado. También debería encontrarse aprobado por las autoridades respectivas (Edersa, DPA, Vialidad Provincial, etc.), el plano de distribución interno y las obras materiales realizadas para la provisión de servicios de luz eléctrica y agua en cada uno de los lotes.

En dicha cláusula se dispuso que se estima como plazo de entrega de la posesión del lote el de tres a seis meses, a contar desde la firma del instrumento.

Seguidamente en la Cláusula Quinta se estipula que la escritura traslativa de dominio y el reglamento de afectación del emprendimiento a la figura de conjuntos inmobiliarios se otorgará con posterioridad a la entrega de la posesión, y una vez que se encuentre aprobado en todas sus facetas el barrio privado por la autoridad provincial y/o municipal y/o autoridad competente que corresponda y se requiera, de manera que permita la determinación y adjudicación individual y exacta del lote en venta y el acto traslativo de dominio.

Se consigna además que, luego de encontrarse en condiciones de escriturar, la escritura deberá realizarse en el plazo máximo de noventa días hábiles a contar desde la comunicación que se refiere en los siguientes términos: “La Escritura de Domino se hará sobre la base de títulos perfectos libre de todo gravamen, inhibición y/o cualquier otra afectación que pudiera existir sobre el dominio, a excepción de los que pudieren resultar de la afectación al Régimen de Consorcio Parcelario Ley 3806 o el régimen legal que finalmente se aplique, con todos los impuestos, tasas y contribuciones pagas por cuenta de "EL VENDEDOR" hasta el día de la entrega de la posesión y/o de la escritura si resultaren actos simultáneos”.

c) De la prueba documental acompañada por los actores observo que en fecha 07/02/2022 remitieron a la demandada una carta documento intimando a dicha parte a efectos de que manifieste por escrito su intención de ejercer el derecho de preferencia para la adquisición del lote objeto del boleto de compraventa, en función de la Cláusula Octava. Agregan en dicha misiva que habiendo transcurrido más de tres años desde la celebración de la compraventa, sin que a la fecha tengan en su poder la Escritura Traslativa de Dominio, se la intima para que se notifique la fecha en que el lote se encontrará en condiciones de escriturar.

En ese sentido, tengo en cuenta que la demandada contestó la carta documento y manifestó que ante la falta de datos relativos a la oferta para la recompra del terreno, no haría uso del derecho de preferencia para la recompra del terreno. Además aseguró que se estaban concluyendo las obras de infraestructura de luz eléctrica domiciliaria y agua potable para dar inicio a los trámites correspondientes de escrituración del terreno, con un plazo estimado de finalización de obra, de 60/70 días hábiles.

d) Por su parte, del informe de Catastro Provincial (agregado en fecha 01/02/2024) surge que el plano PHE 9/2018 se encuentra autorizado “Provisorio para su Inscripción”, con Nomenclatura Catastral Definitiva, y que para su inscripción definitiva debe declarar todas las mejoras existentes.

Asimismo, del Expte. N° 201730/11 en trámite ante la Municipalidad de Viedma, (reservado en OTICCA en fecha 09/02/2024), caratulado: “Ayres de la Patagonia SA s/Proyecto de Loteo “Senderos del Antu p/prefactibilidad (18-2562-477)”, el que tengo a la vista, surge que a fs. 383 obra agregado un informe de la Municipalidad de Viedma, a requerimiento de Marcelo Luis Molini, quien solicita informe acerca del estado de situación del P.H.E. Y se le responde a fs. 384 el estado de situación al mes junio de 2023, no obrando movimientos posteriores.

Del informe surge que las parcelas cuentan con un proyecto de desarrollo del conjunto inmobiliario, originalmente con fecha 18/01/2012 y renovado con fechas 20/12/2018, 27/06/2019 y 25/07/2022.

Se indica que para que el fraccionamiento se encuentre aprobado en forma definitiva debe contar con mensura definitiva, y debe culminar con la ejecución de obras de infraestructura mínima tales como agua para consumo humano, servicio eléctrico domiciliar, alumbrado público, tratamiento de los espacios comunes, red de riego y drenaje, efluentes cloacales domiciliarios, además de apertura de nivelación y enripiado de calles.

Al respecto se señala que a la fecha del informe el avance que presentaba era de: proyecto de agua potable, proyecto de desagües cloacales (sin visado), proyecto de red eléctrica y proyecto de agua cruda (sin visado).

Respecto al enripiado: no consta final de obra. Agua potable: no consta final de obra, electricidad: no consta final de obra.

En relación al tratamiento de efluentes: propone tratamiento individual. Consta proyecto sin visado.

Se indica que cuenta con 162 lotes y que existen viviendas construidas dentro de las parcelas.

V.- Del curso del proceso. Fijación judicial del plazo para escriturar ante ausencia del mismo.

a) En primer lugar, debo señalar que del acta de la instancia de mediación surge que el objeto del reclamo fue el cumplimiento de la cláusula de preferencia para la adquisición del lote de terreno, o bien, el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

En el punto I.- Objeto de la demanda, por su parte, se señaló que se inicia demanda por escrituración y “para el hipotético caso de imposibilidad de cumplimiento de la anterior obligación de hacer, se transforme en obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios ocasionados, condenando a la incumplidora al mayor valor entre el precio efectivamente pagado y el que surja para la adquisición de un inmueble de similares características que el establecido en el contrato incumplido, en la zona geográfica donde éste se ubica”.

No obstante, destaco que luego de corrida la vista correspondiente a la ART Río Negro para que se manifieste acerca de los sellados de ley, la parte actora, con fecha 16/09/2022 manifiesta que la demanda principal corresponde a la escrituración del lote adquirido por esta parte, con el pedido subsidiario de daños y perjuicios en caso de imposibilidad de cumplimiento por parte de la demanda, y solicita se dé vista a la Agencia de Recaudación Tributaria a los fines de que preste la debida conformidad. Añade que, de corresponder, por parte de la demandada la obligación de entregar sumas de dinero, hará efectiva las tasas de justicia.

Frente a dicha solicitud y comprobado el inicio del BLSG, la ART Río Negro presta conformidad para que continúe el proceso y, de esta manera, el 30/09/2022 se provee el inicio de las actuaciones como demanda de escrituración, que tramitará según las normas del proceso ordinario (conf. art. 319 y ss. CPCC), quedando delimitado a dicho objeto el tratamiento de la litis.

En base a ello, volviendo al análisis del contrato celebrado, como primera premisa es preciso destacar que, toda vez que el objeto de la presente demanda es el de

escrituración, dicha obligación de hacer que surge del boleto de compraventa debe resultar exigible para que se considere incumplida por la demandada y resulte procedente la acción.

b) Luego, de la prueba reunida destaco que, celebrado el boleto de compraventa, se especificó que el objeto del mismo era un lote de terreno dentro de un desarrollo inmobiliario de un barrio privado en el marco del Régimen Jurídico de Consorcio Parcelario (establecido en la ley provincial Rionegrina 3086), cuya delimitación y ubicación definitiva se produciría luego de efectuada la subdivisión y mensura aprobada por la autoridad competente, lo cual permitiría la entrega de la posesión al comprador.

A su vez, se establecieron una serie de condiciones y obligaciones que debían ser cumplidas a los efectos de posibilitar la posterior entrega de posesión, para luego avanzar en la etapa de otorgamiento de escrituras traslativas de dominio.

Entre las condiciones previas estipuladas surgen obligaciones a cargo de la vendedora como desarrolladora del barrio privado, en los términos de las Cláusulas Cuarta y Quinta del contrato.

Ahora bien, del análisis de dichas cláusulas, observo que no se estableció plazo alguno respecto del cumplimiento de las condiciones necesarias a los fines de posibilitar el otorgamiento de la escritura, siquiera una estimación o plazo máximo.

Al respecto, la parte actora argumenta que se encuentra vencido el plazo de 90 días fijado para la entrega de la posesión, aunque de la prueba de autos surge que las obligaciones a cumplir de parte de la demandada a los efectos de la entrega de la posesión se encuentran cumplidas y por lo tanto, no existió incumplimiento respecto a la referida cláusula cuarta.

Y sin perjuicio de que no surge de los antecedentes de autos que los actores hayan solicitado la entrega de la posesión del lote, por medio de la carta documento remitida, además de la intimación a la demandada para que se manifieste respecto de la Cláusula Octava -derecho de preferencia para la compra del terreno-, intimaron se les notifique el plazo en el cual la accionada estaría en condiciones de otorgar la escritura.

Las obligaciones a cargo de la demandada previamente descriptas de fraccionamiento y mensura, entrega de la posesión del lote y escrituración, estaban supeditadas, y lo siguen estando, a la culminación de las obras de infraestructura, y a la aprobación de los

organismos pertinentes, las cuales, oportunamente y tratándose de un proyecto de desarrollo de un conjunto inmobiliario, no tenían predispuesto un plazo cierto y definido contractualmente por acuerdo de partes para su finalización.

En ese sentido, en estos supuestos en los que el plazo es incierto o indeterminado debe pedirse su fijación judicial o, en otras palabras, no se puede exigir el cumplimiento de una obligación antes de que haya vencido su plazo o ante la inexistencia de éste, la jurisprudencia, en una solución que abrevia los plazos y evita la promoción de dos pleitos entre las mismas partes -uno por fijación de plazo y el otro por escrituración-, ha decidido que puede acumularse ambas acciones en un mismo proceso y, más aún, ha resuelto que la demanda por escrituración en los supuestos de plazo incierto, lleva implícito el pedido de fijación de plazo (conf. Borda, op. y loc. cit., pág. 321 n° 5 y precedentes citados en notas 947 y 948; Morello, El boleto de compraventa inmobiliaria, 2a. ed., pág. 810 y “R. G. E. y otro c/ T. M. J. s/ escrituración”, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala E, sentencia del 08/11/2017, voto del Dr. Mario P. Calatayud, Cita: MJ-JU-M-107835-AR | MJJ107835 | MJJ107835”).

A ello agrego la manifestación de la parte demandada en la carta documento de contestación a la intimación, respecto a que se estimaba un plazo de 60/70 días hábiles para la finalización de las obras de infraestructura de luz eléctrica domiciliaria y agua potable para dar inicio a los trámites correspondientes de escrituración de su terreno. De esta manera, se configuró el incumplimiento contractual.

Atento ello, resultan plenamente aplicables los artículos del Código Civil y Comercial relativos a la mora. Entonces, con el requerimiento efectuado por los actores a través de la carta documento cuya recepción por parte del demandado se encuentra reconocida, surge que este último ha quedado constituido en mora.

Luego tengo en cuenta que de la prueba informativa e instrumental producida en autos surge que si bien los obras gestiones y trámites relativos al desarrollo del Barrio Privado “Senderos del Antu” han avanzado (luego de numerosos requerimientos e instancias tanto prejudiciales como judiciales con intervención de diversos actores) desde la firma del boleto de compraventa objeto de autos, las obras no se encuentren finalizadas en su totalidad para posibilitar la entrega de las escrituras traslativas de dominio.

Y del contrato celebrado y de la totalidad de la prueba producida observo que la estructuración del inmueble se realizaría con posterioridad a la conclusión de todas las

obras de infraestructura y gestiones de aprobación ante organismos de servicios públicos y administrativos.

Entonces, conforme lo pactado, el lote no se encuentra en condiciones de escriturar, puesto que no se ha cumplido con la totalidad de condiciones predispuestas según el régimen legal aplicable a los conjuntos inmobiliarios, y/o desarrollo del barrio privado, y sin perjuicio de que su cumplimiento y avance resultan obligaciones a cargo de la empresa demandada Ayres de la Patagonia SA que comercializa los lotes, esta no ha incumplido plazo contractual originariamente pactado para su finalización.

En base a ello, para que la presente demanda de escrituración sea procedente, la prestación debida e incumplida debe ser exigible. El concepto de prestación exigible importa que no exista un obstáculo jurídico válido para que el interesado pueda reclamar el cumplimiento de la misma o una indemnización por su incumplimiento.

Entonces, debo concluir que, en los términos planteados, no se ha acreditado el incumplimiento de la obligación de escriturar de parte de la demandada, puesto que expresamente se contempló en el contrato celebrado que el lote objeto de la venta forma parte del desarrollo comercial de barrio privado que bajo la denominación comercial de "Senderos del Antu", se encuentra sometido al Régimen Jurídico de Consorcio Parcelario, y que a esa fecha se encontraba en proceso de aprobación ante el Municipio de la ciudad de Viedma el plano definitivo del loteo en el marco de la ordenanza municipal 7981/18 de "Conjuntos Inmobiliarios". Además se especifica que la escritura se otorgaría con posterioridad a que se encuentre aprobado en todas sus facetas el barrio privado por la autoridad provincial y/o municipal y/o autoridad competente que corresponda y se requiera, de manera que permita la determinación y adjudicación individual y exacta del lote en venta y el acto traslativo de dominio. Lo cual no ha sido concluido al momento de interponerse la demanda, sin que existe plazo predispuesto para ello.

c) No obstante lo expuesto, la cuestión relativa al término para escriturar, sí resulta materia a considerar, pues tratándose de una acción de escrituración, el plazo de cumplimiento de la obligación integra necesariamente el análisis a practicar, sin afectación del principio de congruencia, tal como lo han señalado diversos precedentes jurisprudenciales y doctrinarios (a modo de ejemplo: "Sahajdacny, Elizabeth c/Mutual del Personal Policial de R.N. (M.U.P.O.L) s/Ordinario", sentencia del 11/12/2014;

“Rainqueo, Héctor Rubén y Otro c/Mutual del Personal Policial de R.N. (M.U.P.O.L) s/Ordinario”, sentencia del 05/02/2016, ambos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia y Minería de esta Circunscripción Judicial).

Así se ha dicho: “Es decir, la obligación de escriturar (...), es una obligación a futuro, sin plazo determinado y que dependía de la realización de las obras de infraestructura, lo que hasta la fecha no se concretó, y en esos términos las partes contrataron y asumieron obligaciones recíprocas, las que deben ejecutarse previamente, resultando necesario a dicho fin establecer en forma clara y precisa el plazo para realizar las mismas.

Enseña el Dr. Guillermo Borda en su clásico Tratado de Derecho Civil que la cláusula que dispone que la escritura se otorgará "tan pronto sea posible" importa no una condición, sino un plazo incierto, de modo que corresponde la fijación prudencial por el Juez. ("Tratado..." Contratos T° I Octava Edición Actualizada, ED. LexisNexis Pág. 356/357). Dicho esto, corresponde determinar con precisión sobre quién pesaba cada una de las obligaciones estipuladas en el contrato".

Como anticipé, surge claro de los términos de la contratación efectuada que la obligación de la realización de las obras de infraestructura -condición a la que se ha sujetado la escrituración- se encuentra a cargo de la firma accionada, desarrolladora de “Senderos del Antu”, quien resulta ser el propietario del inmueble objeto del contrato que aquí se analiza, tal como surge del boleto de compraventa, del acta de Comisión Directiva obrante y en particular siendo el titular registral del inmueble, conforme se desprende del informe del Registro de la Propiedad Inmueble -prueba informativa agregada el 21/03/2024-.

Del análisis del boleto firmado, evidencio además que no fue una estipulación acordada libremente por las partes, sino que tratándose de un contrato preelaborado que suscribieron los actores, se trató en realidad de una reserva de facultades realizada por la accionada en su favor. Es decir, la obligación de concretar dichos trámites pesa en cabeza de Ayres de la Patagonia SA, y debe realizar los mismos de manera de posibilitar el cumplimiento de la condición que se encuentra pendiente para permitir la efectiva escrituración.

Y si bien no es factible, ya que actualmente resulta de cumplimiento imposible la pretensión de la parte actora, de que se condene a la accionada a escriturar en forma

inmediata y sin más, pues previamente deben realizarse las obras que lo posibiliten, conociendo además dicha circunstancia a tenor de los términos del instrumento por el cual compraron, corresponde se fije judicialmente un plazo.

Tampoco se puede condenar a la demandada, como pretende en subsidio la actora, a abonar una suma de pesos equivalente para adquirir un lote, en condiciones de ser escriturado (es decir, con obras de infraestructura realizadas), cuando ella compró y abonó el derecho a escriturar un lote que carecía de dichos servicios, además de la renuncia a dicha pretensión que efectuara conforme las constancias de autos.

Como se dijo, lo que sí tiene derecho la accionante, es a que la accionada le presente, en un plazo que en ausencia de estipulación contractual debe fijarse judicialmente, un plan de obras, costos y financiación posible que le permita acceder en algún momento cierto y determinado a la escritura.

En este sentido, "Si el plazo es incierto o indeterminado (para escriturar), debe pedirse su fijación judicial; mejor dicho, no es posible el requerimiento, desde que no se puede exigir el cumplimiento de una obligación antes de que haya vencido el plazo. Una aplicación rigurosa de estos principios exigiría un juicio previo para la fijación del plazo y otro posterior para demandar la escrituración. Pero la jurisprudencia, con razón, ha seguido una solución distinta, que abrevia plazos y hace innecesario el doble pleito: puede demandarse simultáneamente la fijación del plazo y la escrituración. Más aún, se ha decidido que la demanda por escrituración en los supuestos de plazo incierto, lleva implícito el pedido de fijación de plazo (C. Civil Cap., Sala C, 30/5/1961, causa 72.312; C. Apel. Córdoba, 22/5/1951, J.A., 1952-I, p. 610; C. Apel. Mercedes, 12/8/1955, J.A., 1956-I, p. 222, con nota de SPOTA). Como se ve, los tribunales han procurado hacer una justicia sustancial, impidiendo que tropiezos puramente formales puedan obstaculizarla". ("Tratado de Derecho Civil", Guillermo A. Borda Contratos T° I Octava Edición Actualizada, Ed. LexisNexis Pág. 356/357).

También el Dr. Ricardo Lorenzetti, señala que si no hay plazo expreso o tácito para el cumplimiento de la obligación de escriturar, el interesado debe pedir la fijación judicial. ("Tratado de los Contratos" Ricardo Luís Lorenzetti, T. 1 Pág. 352 ED. Rubinzal Culzoni). (Conforme cita de la CAV en los fallos ya citados).

En el caso, el boleto de compraventa sujeta la obligación de escriturar a un plazo suspensivo incierto indeterminado, pero ello no implica dejar al arbitrio de los

vendedores la oportunidad del cumplimiento, pues las obligaciones deben cumplirse de buena fe y del modo que fue la intención de las partes que se ejecutaran, debiendo ser el Juez quien fije el plazo para otorgar la escritura.

"Aún cuando el boleto de compraventa no previese plazo para la ejecución de las prestaciones y aún cuando no se hubiera solicitado, previa o simultáneamente a la demanda de escrituración, la determinación de uno a tal fin, la judicatura se encuentra habilitada para fijarlo. No es necesario un pedido expreso de designación de plazo, pues quien puede lo más puede lo menos, y el Juez que considerara que la demanda de escrituración debe prosperar, puede fijar el plazo para hacerlo sin necesidad de pedido expreso en cumplimiento de una obligación legal".

Finalmente, debo establecer cuál será el plazo a establecer, tomando en cuenta las circunstancias del caso y el acuerdo previo entre las partes, si lo hubiera. Además, éste debe ser razonable, considerando factores como la complejidad del trámite, la disponibilidad de la documentación necesaria y la situación particular de las partes.

Así, conforme los precedentes de mención y considerando el estado de avance de las obras de "Senderos del Antu" y la tramitación de diversas causas en sede de esta Unidad Jurisdiccional y la N° 3 de esta Circunscripción, y los compromisos allí asumidos por la accionada, estimo prudente y razonable, teniendo en cuenta la importancia de las obras a proyectar y realizar, otorgar a la demandada un plazo de 120 días corridos para elaborar un plan de obras, con precisos términos de ejecución, que posibilite habilitar el loteo, el cual deberá ser puesto a consideración y aprobación de la parte actora en dicho término, para de esa manera terminar la aprobación de los planos, confección del plano de PH, inscripción y la escritura de adjudicación de la unidad funcional a la parte actora.

Luego, conforme la Cláusula Quinta, la escrituración deberá formalizarse con intervención de la escribana designada en el contrato (Marcela Gaitán, Registro N° 73 de la ciudad de Viedma), en el plazo máximo de 90 días hábiles.

Todo, bajo apercibimiento de que si la obligada no cumpliera dentro del plazo fijado, será suscripta la escritura por la jurisdicción y a su costa. En este último aspecto, cabe dejar sentado que cualquier intervención de la suscripta a los fines de la escrituración, sólo tendrá lugar en caso de hallarse cumplidos todos los requisitos registrales, catastrales, fiscales y/o cualquier otro referido al inmueble objeto de autos.

V.- Costas y honorarios.

Con relación a las costas del proceso, estimo prudente y razonable, en este caso imponer las costas por su orden y tener presente el beneficio de litigar sin gastos otorgado a la parte actora. Ello, en atención a que existe un vencimiento parcial y mutuo (art. 65 CPCC Ley 5777).

En cuanto a los honorarios profesionales, oportunamente consideraré el trabajo cumplido, medido por su calidad, eficacia y extensión, así como las pautas de la ley de aranceles N° G 2.212, (conf. arts. 6,7,8,9,10) y lo dispuesto conforme arts. 33 y 24 de dicha ley. Y, en base a ello, cabe diferir su regulación hasta que existan pautas para hacerlo.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda de escrituración promovida por Sebastián Otero Robledo y Daniela Fernanda Schenfelt, condenando a Ayres de la Patagonia SA a librar oportunamente la escritura pertinente, una vez que se cumplan las condiciones que se estipularan en el contrato y que fueran desarrolladas en los Considerandos respectivos.

II.- Establecer que la demandada deberá presentar a los actores en forma fehaciente y en el plazo máximo de 120 días corridos, un plan de obras con precisos términos de ejecución, con su correspondiente propuesta de financiamiento. Encontrándose en condiciones de escriturar, deberá formalizarse el instrumento público con intervención de la escribana designada en el contrato (Marcela Gaitán, Registro N° 73 de la ciudad de Viedma), en el plazo máximo de 90 días hábiles.

Todo, bajo apercibimiento de que si la obligada no cumpliere dentro del plazo fijado, será suscripta la escritura por la jurisdicción y a su costa. En este último aspecto, cabe dejar sentado que cualquier intervención de la suscripta a los fines de la escrituración, sólo tendrá lugar en caso de hallarse cumplidos todos los requisitos registrales, catastrales, fiscales y/o cualquier otro referido al inmueble objeto de autos.

III.- Imponer las costas por su orden (art. 65 CPCC).

IV.- Diferir la regulación de honorarios hasta que existan pautas para ello conforme lo previsto en el art. 24 y conc. de la ley de aranceles N° G 2.212.

V.- Notifíquese conforme a los arts. 120 y 138 del CPCC del CPCC.

Julieta Noel Díaz

Jueza