

Cipolletti, 07 de marzo de 2016.-

VISTOS: Estos autos caratulados “VILLAR, CELESTINO c/ SBROLLA, LAVINA s/ CUMPLIMIENTO CONTRATO” (Expte. N° 11191/14), puestos a despacho para el dictado de la sentencia definitiva, y de los que:

RESULTA:

1.- Que a fs. 18/20 vlt. se presenta Celestino VILLAR, por su propio derecho y por medio de apoderado, a promover contra Lavina SBROLLA una demanda por cumplimiento de contrato, sobre la base de los extremos de hecho y derecho que pasaré a resumir.

Dice que en fecha 14/04/2011 fue celebrado el contrato de compraventa a efectos de adquirir el inmueble NC 032-B-125 02 de la ciudad de Fernandez Oro, habiéndose concretado la operación con la escribana Cristina Obregón, con la Sra, Lavina Sbrolla, quien se presentó como propietaria y por un precio total de U\$\$ 38.000, abonándose el 50% -U\$\$19.000- a la firma del boleto (sirviendo éste como recibo) y el saldo insoluto -U\$\$19.000- a los 30 días de celebrada la operación, ante la escribana mencionada y contra el otorgamiento de escritura traslativa de dominio, momento en el cual, además, obtendría la posesión definitiva del inmueble.

Relata que en el mismo acto la Sra. Sbrolla hizo tradición del inmueble conforme arts. 577 y 3265 del Cód. Civil (Cláusula III), declarando la vendedora que realizaba la operación sobre la base de títulos perfectos, pactándose la mora automática para todas las obligaciones emergentes del Boleto de Compraventa (Cláusula V) y un pacto comisorio expreso, por medio del cual -ante el incumplimiento de la parte vendedora- podría reclamar el cumplimiento del contrato o resolver el mismo con la restitución de las sumas entregadas más otro tanto en concepto de indemnización (Cláusula VI), fijando la jurisdicción de los Tribunales ordinarios de Cipolletti y designando a la escribana Obregón para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

Narra que en fecha 10/11/2011, encontrándose holgadamente vencido el plazo fijado para concluir la operación y ante los infructuosos intentos realizados para hacerlo en forma amigable, su mandante formuló comunicación epistolar oficial a la Sra. Sbrolla, concediendo a la misma un nuevo plazo de 30 días para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio ante la escribana designada y ofreciendo el saldo del precio para ese momento, tal como se había acordado en los expresos y claros término del Boleto de Compraventa (Cláusula II).

Que en fecha 25/11/11 fue contestada la interpelación por la vendedora con argumentos

insólitos, negando la misma que corresponda intimación de escriturar, que el saldo del precio no se pone a disposición mediante carta documento sino que se debe realizar una intimación con notario y con constancia efectiva del dinero que se brinda, lo cual no ha realizado por lo tanto no existe mora de esta parte en recibir el saldo del precio.

Sostiene que su mandante, conforme lo que ocurre normalmente en la práctica de los negocios y conforme lo acordado contractualmente con la Sra. Sbrolla, envió a ésta una declaración de voluntad recepticia, concediéndole un plazo razonable para que en ese momento otorgue la escritura traslativa de dominio y reciba el saldo del precio, pero se denota la voluntad manifiesta de la Sra. Sbrolla de imposibilitar el cumplimiento del contrato, pues mediante una insólita exigencia, que no condice con lo acordado bilateralmente, no deja lugar a otra conclusión.

Agrega que es contradictoria la conducta de apreciación que la Sra. Sbrolla formula del estado de la mora, frente a lo expresamente manifestado por ambas partes en la Cláusula V, en cuanto quedó establecida convencionalmente la mora automática para "todas" las obligaciones emergentes del Boleto de Compraventa.

Así también, agrega que la Sra. Sbrolla finaliza su libelo con algo más novedoso, intimando a su parte que en el plazo de 48 horas desaloje el inmueble que ocupo (NC 032-B-425 02) en atención a que la cláusula Segunda del boleto establece claramente que se tomará posesión del mismo una vez otorgada la escritura y cancelado el precio, lo cual no ocurrió.

A su decir, aquí se termina de poner en descubierto la finalidad de la Sra. Sbrolla: primero imposibilita el cumplimiento del contrato, mediante insólitas exigencias para el ofrecimiento del saldo del precio, y en segundo término pretende colocar al Sr. Villar en una situación jurídica que le permita resolver el contrato por supuesta causa imputable a su persona, lograr el desalojo del inmueble y quedarse con las sumas dinerarias recibidas.

Añade que en fecha 06/12/2011 el responde de la accionada mereció contestación de su mandante, conforme la palabra empeñada en el contrato.

Narra haber acudido a mediación en fecha 01/08/2012, con resultado negativo por cuanto la accionada se negó a someterse a aquella instancia.

Seguidamente funda en derecho, ofrece pruebas y peticiona en la forma de estilo.-

2.- Que a fs. 21 se le imprimió a las presentes el trámite ordinario, disponiéndose correr el traslado de la demanda a la accionada, lo que se efectivizó conforme surge de la cédula de fs. 28 vta.-

Vencido el plazo para contestar la pretensión sin que la accionada lo hiciera, y previa petición de parte (fs. 29) se dispuso declarar la rebeldía de la menciona (fs. 30) lo que también fue debidamente notificado (fs. 33 vlta.).-

Abierta la causa a prueba, y habiéndose convocado a la Audiencia Preliminar, la accionada no concurrió al acto. Seguidamente la parte compareciente pidió se decrete la cuestión de puro derecho, lo que resulta de fs. 40, pasando los autos a despacho para el dictado del pronunciamiento conclusivo; y:

**CONSIDERANDO:**

3.- Que atento la incontestación de la demanda y la rebeldía declarada, en virtud de la manda emergente de los arts. 59, 60, 356 inc. 1 y ccdes. del CPCyC, deben tenerse por reconocidos los hechos pertinentes y lícitos argüidos por el actor en su demanda, como así también por reconocidos y recibidos los documentos e intimaciones; salvo evidencia en contrario, que adelanto desde ya no avizorar en autos.-

Recuérdese que nuestro ordenamiento procesal prevé una consecuencia más estricta que la vigente en otras jurisdicciones, en virtud de utilizar una terminología imperativa, dado que dispone que “...se estimarán como reconocimiento de la verdad” y “...se los tendrá por reconocidos o recibidos, según el caso” (sic. art. 356 citado) eximiendo a quien obtiene la declaración, de la carga de acreditar aquellos hechos invocados, que se tendrán por ciertos salvo que fueran inverosímiles, o ilegítimos o contrarios a otra evidencia.

Consecuentemente, de no evidenciarse tales elementos que obsten a esa presunción; la procedencia de la pretensión en lo sustancial se impone como incuestionable, teniéndose por reconocidos los hechos alegados por la actora y toda la documentación acompañada, y por acreditados los hechos constitutivos del derecho perseguido por el actor.

4.- Sin embargo, estimo prudente analizar los antecedentes traídos, pues la materia relacionada a la transmisión de bienes inmuebles reviste carácter de orden público, y está sujeta a forma solemne legalmente establecida (anterior ART. 1184 CC, actual 969, 1017 CC) . La solución en este caso amerita cierta indagación de la acción y su cotejo con la prueba anejada, pues dista de ser clara la solución en los términos de la pretensión ejercida; optando así por circunscribirse la condena en los términos de una exigencia de cumplimiento de contrato, acotado al compromiso de otorgar una escritura

de acuerdo al pacto entre las partes (cláusula SEGUNDA del boleto) sin que pueda indagarse sobre la posibilidad o no de acceder a tal instrumentación, pues se carece en esta instancia de información relacionada con la titularidad del dominio del bien de marras, así como sus condiciones de inscripción; todo lo que podrá ser objeto de análisis en la oportunidad respectiva y en su caso durante la etapa de cumplimiento o ejecución de la sentencia (art. 512 CPCyC).

Es que la circunstancia de la declaración de rebeldía, como sanción ante la total incomparecencia al juicio por quien fue debidamente notificado, no puede acarrear mayores consecuencias que las que se derivan de lo efectivamente constatado en el expediente; y su alcance debe delimitarse a aquellas pruebas efectivamente producidas y traídas al proceso.

Todos esos componentes técnicos se verifican en la especie, por lo que la acción aquí promovida habrá de ser receptada en ese alcance. Sentado de ese modo el marco jurídico en el que se desenvuelve este pleito, nos avocaremos ahora al caso concreto traído a juicio, radicando justamente la cuestión fundamental en discernir si existe o no responsabilidad por parte de quien asumiese el carácter de vendedor, en base al incumplimiento denunciado por el accionante, configurado por el incumplimiento en el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio del inmueble NC 032-B-425 02.

Sobre esas bases, el boleto de Compraventa cuyo original tengo a la vista y se encuentra reservado, tamizado por la declaración de rebeldía no cabe más que tenérselo por cierto y reconocido. Corresponderá dejar sentado que el caso de autos se enmarca en el ámbito de la llamada responsabilidad “contractual”. Esta no sólo presupone la existencia de un “contrato” previo, sino que además aquel debe ser válido, y deben surgir del mismo una o varias obligaciones, sean expresas o bien implícitas o virtuales (arg. art. 1198 y vid. Mosset Iturraspe y Otros, Responsabilidad Contractual, Ed. Rubinzal Culzoni, pág. 13). Es un presupuesto responsabilizante que estas últimas se hayan visto incumplidas o insatisfechas por el cocontratante deudor, causando daño al cocontratante acreedor.-

Destaco ante todo que el alcance de las obligaciones a cargo de Lavina Sbrolla surge con claridad de los propios términos del contrato, obrante en copia a fs. 4/s datado fehacientemente el 6.11.12. Así, podemos apreciar que la Cláusula SEGUNDA del acuerdo expresa en su parte pertinente "...Y el saldo de precio que asciende al importe de U\$S 19.000, los que deberá pagar la PARTE COMPRADORA a la PARTE VENDEDORA dentro de los treinta días corridos a partir de hoy, en las oficinas del Escribano designado, y contra el otorgamiento de la respectiva escritura traslativa de

dominio...".

De todo lo expuesto, optaré del cotejo de esa plataforma, con los requisitos de la viabilidad de la acción impetrada; por estimar acreditado que ha incurrido la demandada rebelde, vendedora, en un incumplimiento contractual; inclinándome en consecuencia por el progreso de la pretensión intentada, sólo que ajustada al marco de las obligaciones pactadas por las partes. Para así decidir tengo en cuenta que la demandada es parte vendedora en base al boleto de compraventa traído a autos, con fecha cierta mediante el comprobante pago del sellado ante Rentas de fecha 06.11.2012, mediante el cual se instrumentó la operatoria de compraventa de un inmueble. La parte compradora en ese acto canceló a la vendedora la suma de U\$S 19.000, y debía abonar el saldo restante “dentro de los treinta días corridos a partir de hoy, en las oficinas del escribano designado, y contra el otorgamiento de la respectiva escritura traslativa de dominio...” Siguiendo el reclamo de la actora y las cartas documentos adjuntadas; surge que no se ha dado cumplimiento con el compromiso asumido en esa cláusula SEGUNDA, es decir el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, que a su vez se contraresta en el actor la obligación de abonar el saldo del precio pactado (50% de U\$S 38.000). Rebeldía mediante, y sin elementos que así lo indiquen, no es dable reprochar al actor el incumplimiento en sus propias obligaciones, o la falta de compromiso en concretarlas, desde que no existe en esta instancia constancias que autoricen a suponerlo, debiendo ser abonado de su parte el saldo del precio pactado contra entrega de escritura; interpretándose de la demanda intentada que la opción asumida por la parte compradora, de acuerdo a lo acordado en la cláusula SEXTA optó por exigir el cumplimiento del contrato. La escribanía también, ya se encuentra designada en el propio contrato (Cláusula OCTAVA).

5.- No obstante, ciertamente que no cabe en autos, pese a la declaración de rebeldía, introducir elementos ajenos a la base documental que sustenta la demanda, y que se circunscribe sólo al compromiso que emerge del contrato como asumido por quien figura como VENDEDORA de otorgar la respectiva escritura traslativa de dominio, debiendo pagar la COMPRADORA el saldo restante de U\$S 19.000. Se evidencia una clara ausencia en relación a otros tópicos relevantes a los fines de obtener la escritura aquí pretendida por cuanto no se cuentan con los datos fehacientes de la titularidad dominial del bien inmueble objeto de la operatoria entre actor y demandada.

En similares supuestos, jurisprudencialmente en la provincia se ha seguido la misma solución: “Téngase 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 no implicando esto, hoy, más que una posibilidad-, mas cambia diametralmente la situación, al resultar titular registral un tercero ajeno al contrato; con lo que existe la eventualidad de que la obligación pudiere resultar de cumplimiento imposible.-; habida cuenta que hasta aquí no se conoce la posición y situación jurídica del titular registral; por tal razón; de no cumplir la demandada con la escrituración; resulta aplicable la siguiente cita doctrinal del autor Claudio M. Kiper, en su obra “Juicio de Escrituración Conflictos derivados del Boleto de Compraventa”, editorial Hammurabi, Bs. As., octubre de 1.999, 297/298- quien opina: “ ...resulta normal que el vendedor demandado sea el titular del dominio del inmueble. En el supuesto de que no tenga la propiedad del inmueble prometido en venta, como sucede en los casos de venta de una cosa total o parcialmente ajena, de todos modos será dicho vendedor el legitimado pasivo, quien asumió la obligación de obtener el consentimiento del verdadero dueño o de procurar previamente su adquisición. En caso de frustrarse la obligación asumida, deberá responder por los daños y perjuicios causados. No es posible dirigir la demanda contra el dueño, por ser el boleto inoponible para él, no obstante se lo podrá citar como tercero ....”.- Choele Choel, 11 de agosto de 2.011; “BONGIOVANNI Y ZAVATTERI S.A. C/ ELIZONDO, MONICA ESTER S/ ESCRITURACION” (Expte. N° 16.583/10)

También en un precedente tramitado por ante la Excma Cámara de Apelaciones de Roca , sobre un caso con ingredientes semejantes al que nos ocupa se resolvió que debía revocarse la sentencia de grado desestimatoria, y acogerse la demanda, transcribiendo en sustento las citas doctrinarias que se indican; y que transcribo participando de lo desarrollado y como fundamento de la decisión que aquí adopto: “... Si el plazo no estuviere expresamente convenido, pero resultare tácitamente de la naturaleza y circunstancias de la obligación, el acreedor deberá interpelar al deudor para constituirlo en mora. Si no hubiere plazo, el juez a pedido de parte, lo fijará en procedimiento sumario, a menos que el acreedor opte por acumular las acciones de fijación de plazo y de cumplimiento, en cuyo caso el deudor quedará constituido en mora en la fecha indicada por la sentencia para el cumplimiento de la obligación...”. Entiendo que la pretensión de la actora para que se condene a los demandados a otorgar escritura de dominio, lleva ínsito el pedido de fijación de plazo. Puesto que en la sentencia de condena, el Magistrado fija el término para su cumplimiento. Y si bien no se anoticiaron temporáneamente para acudir a firmar a la Escribanía pues recibieron la carta un par de

días después de la fecha en la que debían presentarse, no puede decirse que no están en mora luego de recibir el traslado de demanda. Reclamo que no cuestionaron ni objetaron, dando muestras de total desinterés en colaborar con la concreción del acto escriturario.

Conforme explica Lorenzetti en *"Boleto de Compraventa"*, Revista de Derecho Privado y Comunitario, t°200-3, *"Puede ocurrir que las partes no hayan establecido un plazo y el tiempo transcurra; la jurisprudencia ha deducido de ello dos consecuencias: la primera es que existe una prórroga de plazo, y la segunda es que se transforma en pura y simple, pudiendo cualquiera de ellas intimar su cumplimiento en forma inmediata"* (pág. 181). Acoto que, a mi juicio, lo que no puede es rechazarse la pretensión y menos aún cuando anoticiados debidamente de la demanda los obligados se desentienden de su obligación.- De modo que a mi juicio correspondía hacer lugar a la acción, otorgando un plazo para que los demandados cumplieran con la escrituración que es consecuencia natural de la compraventa de inmueble instrumentada por boleto (arts. 1185, 1187 CCiv). Y ello, bajo apercibimiento de suscribirla el Juez a costa de los demandados, tal como fuera decidido desde hace más de medio siglo en aquel plenario *"Cazes de Francino c/ Rodríguez Conde"* en el que en brillante voto el dr. Podetti dijo: *"...Y bien, la voluntad exteriorizada al convenir el contrato preliminar, debe cumplirse (art. 1197, cód. civil) y de no ser así, al actuar el poder jurisdiccional, incitado por la acción y mediante el proceso, la voluntad del Estado, representado por el juez, substituye a la nueva exteriorización de voluntad que implica el cumplimiento de lo prometido, en todos los casos, salvo como dije el de imposibilidad material. De lo contrario, volveríamos al procedimiento romano de las primeras épocas cuando vencido el *"tempus iudicati"*, si el condenado no cumplía la sentencia, el vendedor debía volver a demandar, practicando la *"manus iniectio"*.... Hoy, el *"imperium"* constituye uno de los poderes fundamentales de la jurisdicción. Por eso puede afirmarse que la sentencia, norma jurídica individualizada, debe ser cumplida o, en caso omiso, ejecutada coactivamente por el juez..."* *"Vayamos ahora al cód. civil, principiando por los artículos primeramente incriminados, es decir, los arts. 1185 y 1187. De ambos resulta que el boleto de compraventa o contrato preliminar es un contrato concluido que obliga a un hacer: otorgar escritura pública. El segundo estatuye que podrá demandarse la escrituración *"bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses"*. Pero, ¿es esa una alternativa para el acreedor? De ninguna manera; a ello se opone el sistema del código y la clara opinión de Vélez. Tratándose de una obligación, debemos recurrir a las normas sobre las obligaciones y el art. 505 nos señala en orden*

lógico y en gradación de posibilidades, que los efectos de ella, son: 1°) que el deudor procure al acreedor aquello a que se ha obligado; 2°) que el acreedor se lo haga procurar por otro a costa del deudor; y 3°) las indemnizaciones. Esto \\\"como último recurso\\\" según dice el codificador en la nota al artículo citado”. (Sánchez de Bustamante. J. Miguel Bargalló. Roberto E. Chute. César H. Méndez Chavarría. J. Ramiro Podetti. Alberto Baldrich. Saturnino F. Funes. Rafael E. Ruzo. Antonio Alsina. Juan E. Coronas. Manuel Aráuz Castex. Agustín M. Alsina).-\\n6. Ahora bien, no me es desapercibido que en autos no se han adjuntado condiciones de dominio y gravámenes respecto del inmueble en cuestión, con lo que no puede saberse a ciencia cierta si es posible llevar a cabo material y jurídicamente la escrituración demandada. Y si bien es de inferir que siendo que estuvieron citados a una escribanía para el acto escriturario, la notaria habrá requerido los antecedentes dominiales, no consta en autos la situación jurídica del bien. Mas ello también tiene en la ley, y ha sido receptado en doctrina y jurisprudencia, la solución de transformarse la obligación (en caso de devenir imposible) en la de resarcir daños y perjuicios, lo que puede hacerse en la etapa de ejecución de sentencia, puesto que es una consecuencia que aún no peticionada expresamente- deriva de la propia ley (art. 1187 Cciv.).-\\nPero reitero, previamente se deberá requerir al Registro de la Propiedad Inmueble informe sobre la situación dominial del bien, siendo incluso una facultad del Juez, ordenar medidas tal como lo indica la parte final del art. 512 CPCC. Actos que en general pueden ser cumplidos en la etapa de ejecución de sentencia.-\\nComentando el art. 512 CPCC, Falcón en su \\\"Código de Procedimiento...\\\" T°III, ed. Abeledo Perrot, explica: \\\"...Atento lo explícito de la norma carece de importancia que el pedido de apercibimiento esté o no realizado en la demanda, o en un acto posterior, pues implícitamente se encuentra incluido en el pedido de escrituración\\\" (pág. 547) \\n\\\"...La controversia acerca de la solución posible frente al incumplimiento de esa obligación de hacer la escritura, se ha inclinado por la postura que sostiene que ella puede ser otorgada por el juez o por un delegado suyo, en reemplazo de la parte remisa, descartando la doctrina que sostenía, ante ese incumplimiento, que sólo era posible reclamar daños y perjuicios. Pero, en general, la sustitución de la parte por el juez se admite siempre y cuando ello sea posible y no si por alguna circunstancia material o jurídica no lo fuera (vgr. dominio a nombre de un tercero; gravámenes sobre la cosa, no cancelables; falta de pago del precio por la otra parte que no es solvente para hacerlo), y, en este último caso, la obligación se convierte en la de daños y perjuicios. Tal situación de reemplazo suele estar prevista en los

Códigos procesales...\\"(Santos Cifuentes, \\\"Código Civil...\\\" T°III, ed. La Ley pág. 65). Precisamente en nuestra ley de forma se prevé \\\"La sentencia que condenare al otorgamiento de escritura pública, contendrá el apercibimiento de que si el obligado no cumpliere dentro del plazo que fije, el juez suscribirá por él a su costa. La escritura se otorgará ante el registro del escribano que proponga el ejecutante, si aquél no estuviere designado en el contrato. El Juez ordenará las medidas complementarias que correspondan (art. 512 CPCC).\" RITHAUD TERESA ALICIA C/ CABEZAS DORA ELISA Y O. S/ ESCRITURACION (Ordinario) CA-21161; 08/04/2013

6.- Por todo ello y en ese alcance así delimitado, me inclino por hacer lugar a la demanda en lo tocante a la petición de cumplimiento del contrato, y consecuentemente condenar a LAVINA SBROLLA para que, en el plazo de 30 días, arbitre todos los medios pertinentes para efectivizar la transferencia registral del inmueble NC 032B-425 02 a favor del actor, de acuerdo a la obligación emergente del boleto traído en sustento de esta acción; sin perjuicio de los daños y perjuicios que -en su caso- pudieran reclamarse en caso de imposibilidad.

Por ello,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por CELESTINO VILLAR a fs. 18/20 de las presentes actuaciones, y consecuentemente condenar a LAVINA SBROLLA, para que, en el plazo de treinta (30) días, arbitre todo los medios pertinentes para cumplir y efectivizar la transferencia registral del inmueble NC 032B-425 02 a favor del actor; bajo apercibimiento de lo previsto en el art. 512 CPCyC, con costas a la demandada objetivamente perdidosa (arts. 68 y ccdtes. del CPCyC).

II.- A los fines de la regulación de los emolumentos profesionales, firme la presente se fijará la audiencia prevista en el art. 23 LA.-

Regístrese y Notifíquese por Secretaría.-