

Expediente: **4236/22**

Carátula: **MOREIRA JUAN ADRIAN C/ MOREIRA MANUEL ORLANDO S/ CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VIII**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **29/12/2023 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - *MOREIRA, MANUEL ORLANDO-DEMANDADO/A*

20119008299 - *MOREIRA, JUAN ADRIAN-ACTOR/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 4236/22



H102084766842

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 06/09/2022

SENTENCIA N°: - AÑO:

JUICIO: "MOREIRA JUAN ADRIAN c/ MOREIRA MANUEL ORLANDO s/ CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION - Expte. n° 4236/22"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 28 de diciembre de 2023.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que, en fecha 06/09/2022, el letrado Luis Alberto Singh, en representación de Juan Adrián Moreira, DNI n° 24.433.757, inicia demanda por cumplimiento de obligación de hacer y fijación de canon locativo, en contra de Manuel Orlando Moreira, DNI n° 13.278.321, a fin de que el mismo dé cumplimiento con su obligación de hacer, consistente en elevar a Escritura Pública el Boleto de Compraventa Inmobiliaria de fecha 23/02/2016, debiendo hacer uso del Poder Irrevocable otorgado en fecha 04/03/2016 por el vendedor Ramón Roberto Costilla; y, a fin de que se proceda a fijar el canon locativo por el uso exclusivo que el demandado realiza sobre el inmueble de calle Moreno n° 1.090 de esta Ciudad, desde el día 23/02/2016, hasta la fecha que el demandado desaloje y/o permita la venta del bien, con costas.

Relata que, en fecha 23/02/2016, conjuntamente con el demandado, su mandante adquirió el condominio del inmueble ubicado en calle Moreno n° 1.090 de esta Ciudad, inscripto en la matrícula registral S-08457, e identificado con el Padrón n° 34778, mediante el Boleto de Compraventa de fecha 23/02/2016.

Continúa expresando que el allí vendedor, Sr. Ramón Roberto Castillo, DNI n° 11.707.010, con anuencia de su esposa, Sra. Josefa del Rosario Argañaráz, otorgó el Poder Especial Irrevocable de fecha 04/03/2016, a favor del demandado y del actor, a fin que ambos eleven a Escritura Pública la venta del mencionado inmueble.

Indica que, a la fecha, el demandado se niega a asistir por ante la Escribanía Pública a fin de elevar el mencionado boleto, a Escritura Pública.

Agrega que, mientras tanto, el demandado se encuentra explotando el inmueble a su único beneficio, desde la fecha de la adquisición, negándose a pagar un canon locativo por el uso, goce y explotación exclusiva que realiza.

Sostiene que, en fecha 05/08/2022, su parte constituyó en mora al Sr. Manuel Orlando Moreira, mediante carta documento remitida al domicilio constituido por éste en los documentos mencionados, y que el Correo Argentino, luego de haber dejado en dicho domicilio dos avisos de visitas, una vez vencido el plazo para retirar la documental, devolvió la carta documento al remitente, actor en autos.

Aclara, que su mandante reviste el carácter de propietario del 50% indiviso del inmueble objeto de juicio; que éste no se encuentra sometido a una indivisión forzosa; y que no existe convención alguna entre condóminos que suspenda o postergue el derecho a solicitar las obligaciones pretendidas.

Expone, que el demandado se ha beneficiado económicamente y en forma unilateral al ocupar y disponer del inmueble, sin compensar dicho beneficio obtenido, por lo que, al configurarse un enriquecimiento sin causa, en perjuicio del copropietario, es que la privación que sufre en beneficio del otro debe ser compensada.

A tal fin, estima el precio por el alquiler de un local similar en la zona del inmueble, en \$100.000, por lo que indica que correspondería a su parte el pago de \$50.000 mensuales, por ser el propietario del 50% del local.

Ofrece prueba y acompaña la documentación adjunta en formato digital, mediante presentación de fecha 30/05/2023.

Por providencia de fecha 10/02/2023, se convoca a las partes a la Primera Audiencia prevista en el artículo 466 del CPCyCT, Ley 9.531. Notificadas las partes (v. cédula de notificación devuelta en fecha 22/02/2023), en fecha 30/05/2023, se lleva a cabo la misma, a la que comparece únicamente la parte actora, no haciéndolo la demandada.

En el marco de la misma, se acepta la prueba ofrecida por la parte actora, y se dispone su producción.

Producida la totalidad de la misma, tal como surge del informe actuarial realizado en el marco de la Segunda Audiencia de Producción de Prueba y Conclusión de Causa para la Definitiva, llevada a cabo en fecha 18/09/2023, por providencia de misma fecha se tiene por concluido el término probatorio, y se dispone practicar planilla fiscal.

Confeccionada la misma y repuesta por la parte actora (v. actuaciones de fecha 22/09/2023 y 26/09/2023 respectivamente), quedan los presentes autos en condiciones de dictar Sentencia Definitiva, y

CONSIDERANDO:

1.- De la traba de la litis

Que el actor, Juan Adrián Moreira, DNI n° 24.433.757, representado por el letrado Luis Alberto Singh, inicia demanda en contra de Manuel Orlando Moreira, DNI n° 13.278.321, a fin de que: a) se condene al demandado a elevar a Escritura Pública el Boleto de Compraventa Inmobiliaria de fecha 23/02/2016; y b) se proceda a fijar y condenar al pago al demandado, del canon locativo por el uso exclusivo que éste realiza sobre el inmueble de calle Moreno n° 1.090 de esta Ciudad, desde el día 23/02/2016, hasta la fecha que desaloje y/o permita la venta del bien, con costas.

Corrido el traslado de ley, la parte demandada no se apersona en autos, ni contesta demanda, a pesar de estar debidamente notificado.

2.- Del análisis y resolución del caso.

a) Del deber de escriturar.

Como primer punto, corresponde analizar la pretensión de escriturar deducida por el actor.

En una síntesis de la doctrina y jurisprudencia sobre la materia, puede decirse que vendedor y comprador de un inmueble mediante boleto de compraventa, asumen recíprocamente el carácter de deudor y acreedor, teniendo cada uno de ellos una obligación principal -ambas de dar: el vendedor entregar la posesión y el comprador, la de pagar el precio-; pero en cuanto a la obligación de escriturar, uno y otro revisten la condición de deudores recíprocos de una misma obligación de hacer que pesa sobre la actividad común de las partes. La obligación de escriturar es impuesta a ambas partes contratantes: tanto el vendedor como el comprador se encuentran obligados a realizar los actos que sean necesarios y a aportar su concurso personal para que la escrituración pueda llevarse a cabo. Ambos deben prestar de buena fe todo el esfuerzo para que la escrituración se cumpla, satisfaciendo los deberes secundarios que acompañan a la obligación de escriturar, tales como designar el escribano, poner a disposición del mismo la documentación necesaria para formalizar el acto escriturario (testimonio de dominio, planos, recibos de impuestos, libre deuda, etc.) que en algunos casos depende o pesa sobre el vendedor y en otros sobre el comprador (al respecto, véase Morello, Augusto, "El boleto de compraventa Inmobiliaria", pág.324 y ss. y Mosset Iturraspe - Novellino, "La obligación de escriturar", pág.97/98 y 103).

En el presente caso, entre la prueba presentada, el actor acompaña un Boleto de Compraventa de fecha 23/06/2016, con certificación de firmas de fecha 26/02/2016, mediante el cual, el Sr. Ramón Roberto Costilla, DNI n° 11.707.010, vende a Juan Adrián Moreira, DNI n° 24.433.757, y a Manuel Orlando Moreira, DNI n° 13.278.321, el inmueble ubicado en calle Mariano Moreno n° 1.090 de esta ciudad, identificado con el Padrón Inmobiliario n° 34778, e inscripto en el Registro Inmobiliario, en la Matrícula Registral S-08457.

Luego, el actor acompaña la Escritura Pública n° 42, de fecha 04/03/2016, pasada ante el Escribano titular del Registro n° 60, por la cual el Sr. Ramón Roberto Costilla, otorga Poder Especial Irrevocable e Inextinguible, por el término de diez años, para ser ejercido aún después del fallecimiento, ausencia o incapacidad, a favor de Juan Adrián Moreira y de Manuel Orlando Moreira, para que actuando en su nombre y representación, y en forma conjunta, separada o indistinta, en la oportunidad que consideren conveniente, otorguen escritura traslativa de dominio en su propio favor, por la que les vende el inmueble ubicado calle Mariano Moreno n° 1.090 de esta ciudad, identificado con el Padrón Inmobiliario n° 34778, e inscripto en el Registro Inmobiliario, en la Matrícula Registral S-08457. De su lectura, surge que el Sr. Costilla los faculta a suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio como vendedores, y aceptarla como compradores, transmitir el dominio, entre otras facultades.

Asimismo, adjunta informe de dominio del inmueble ubicado en calle Moreno n° 1.090 de esta Ciudad, Padrón n° 34778, inscripto en la Matrícula Registral S-08457, del que surge que el mismo tiene por titular dominial a Ramón Alberto Costilla, DNI n° 11.707.010.

En la especie, nos encontramos ante el caso en que dos personas (actor y demandado en esta litis), adquieren conjuntamente, en condominio, un inmueble mediante un boleto de compraventa; y en que la parte vendedora, otorga a ambos, un Poder Especial Irrevocable, para que, actuando en su nombre y representación, otorguen escritura traslativa de dominio en su propio favor.

En estos términos, la controversia no se presenta con la parte vendedora por Boleto de Compraventa, sino, más bien, entre compradores, ante la actitud reticente de uno de ellos, a realizar las diligencias pertinentes para obtener la Escritura Traslativa de Dominio del inmueble adquirido en partes iguales.

Ahora bien, existiendo más de una parte adjudicataria o adquirente del bien inmueble, y siendo la obligación de escriturar “de indivisibilidad impropia o irregular Cciv. A ED. 20-542; LL. 122-653; JA. 1.996-III-558: id. ED. 32-367”, es que su cumplimiento requiere, indefectiblemente, la concurrencia de la totalidad de las partes contratantes. Es decir, no podría sólo una de las partes adquirentes, celebrar la escritura traslativa de dominio, sin la concurrencia del coadquirente, ya que en este tipo de obligaciones se requiere la actuación conjunta de todo el grupo de acreedores y de deudores (v. Sentencia n° 124 de fecha 15/05/1997, CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3).

Cabe destacar, que la parte accionada, Sr. Manuel Orlando Moreira, no compareció a este proceso, a pesar de encontrarse debidamente notificado, ni contestó demanda. De manera que no controvierte de manera alguna los hechos esgrimidos por la parte actora, en su presentación de demanda.

Motivo por el cual, estimo que, encontrándose acreditado que el inmueble se encuentra ya en condiciones de escriturar, atento el Poder Irrevocable Post Mortem adjunto en formato digital en fecha 30/05/2023, es que corresponde admitir lo peticionado por el Sr. Juan Adrián Moreira, respecto a este punto en estudio.

En consecuencia, corresponde ordenar al Sr. Manuel Orlando Moreira, DNI n° 13.278.321, que concurra a suscribir la Escritura Traslativa de Dominio, debiendo hacer uso del Poder Irrevocable otorgado en fecha 04/03/2016 por el vendedor Ramón Roberto Costilla, respecto del inmueble de calle Moreno n° 1.090 de esta Ciudad, adquirido junto con el Sr. Juan Adrián Moreira, mediante el Boleto de Compraventa Inmobiliaria de fecha 23/02/2016, en un plazo de diez días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de otorgarla el Juzgado a su nombre y a su costa, de aplicación de astreintes por cada día de demora, o de resolver la misma en la obligación de reparar los daños y perjuicios, en caso de resultar de imposible cumplimiento.

b) Del canon locativo por uso exclusivo reclamado.

Sobre el derecho de un condómino a obtener una indemnización por el uso excluyente de un bien inmueble, el CCCN, en su art. 1988, establece que: *“El uso y goce excluyente sobre toda la cosa, en medida mayor o calidad distinta a la convenida, no da derecho a indemnización a los restantes condóminos, sino a partir de la oposición fehaciente y sólo en beneficio del oponente”*.

Doctrina y Jurisprudencia coinciden pacíficamente en que, el condómino que usa y goza de toda la cosa, ejerce un derecho propio, y mientras los otros titulares no le requieran utilizar iguales derechos, o una compensación por ese uso exclusivo, nada debe, dado que el comunero que no goza de la cosa no ejerció su derecho a oponerse (ALTERINI, Jorge H., “Libro IV- Derechos Reales, Disposiciones Generales”, en Alterini Jorge H., (Dir), Código Civil y Comercial Comentado, Tratado

Exegético, Tomo IX, La Ley, Buenos Aires, 2016, p. 631).

A su turno, Mariani de Vidal explica que la fijación de un precio locativo por la ocupación y uso exclusivo es solo a partir de que los otros condóminos lo exijan, porque durante el período anterior, se presume el asentimiento tácito de la ocupación gratuita (MARIANI DE VIDAL, Marina, Curso de derechos reales, Zavallía, Buenos Aires, 2004, T°2, p. 154).

Por lo tanto, en el presente caso, corresponde analizar si se encuentran acreditadas dos cuestiones, a saber: si el condómino demandado ejerce de manera excluyente, la posesión del inmueble en condominio; y si el condómino actor se opuso de manera fehaciente a ello.

El actor únicamente acompaña una Carta Documento de fecha 05/08/2022, que fuera devuelta al remitente por parte del Correo Argentino, enviada por su parte al demandado Manuel Orlando Moreira, por medio de la cual lo constituye en mora y lo intima a pagar, por el uso y goce exclusivo del inmueble en cuestión, el importe de \$50.000 mensuales, a su favor, en carácter de alquiler del mismo, hasta tanto el demandado desocupe el mismo y permita su venta.

Luego, en el marco de la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para Definitiva, llevada a cabo en fecha el testigo Jorge Kanan - DNI 20.178.858, reconoce el acuerdo de venta de fecha de 14/09/2020 adjunto en autos, y las firmas insertas en el mismo, indicando que las mismas fueron puestas ante su presencia y la del Escribano. Explica que, en el mes de Junio o Julio del año 2020, se le encomienda la tarea de hacer una tasación del inmueble objeto de juicio, ante lo cual, luego de tasarlo, le ofrecen realizar la venta del mismo, donde lo facultan a ofrecerlo y venderlo. El testigo responde que en un momento hubo una posibilidad real de venta del inmueble, en Marzo de 2021, cuando unos interesados querían realizar una seña y firmar un boleto de compraventa. Responde que Manuel Moreira, quien estaba dentro del galpón, mostró conformidad con ello, y que, cuando los llama para realizar el acuerdo y suscribir el Boleto de Compraventa con los compradores, el Sr. Manuel nunca se presentó. Expresa, que la compradora lo firmó, y le dieron un plazo de 30 o 90 días, para que firme y para que se retire, y que el Sr. Manuel Moreira tampoco lo firmó.

Luego de ello, no produce ninguna otra prueba tendiente a acreditar el uso exclusivo del inmueble por parte del accionado.

Por su parte, tampoco produjo prueba a los fines de que este Proveyente pudiese fijar un valor locativo respecto del inmueble. En este sentido, no obra adjunto informe de tasador o inmobiliaria, así como tampoco obra producida prueba pericial que habilite a determinar lo solicitado.

En estos términos, si bien la parte demandada no compareció a esta litis ni contestó demanda, por lo que podría tenérselo por conforme con la pretensión del actor, ello no obsta a que éste deba acreditar los hechos en que funda su demanda, tal como se encuentra normado en el art. 438 del CPCyCT, y, en el contexto probatorio de esta litis, estimo que ellos no se encuentran probados.

Y es que, del análisis conjunto de la prueba producida, no se ha generado la convicción de que el Sr. Manuel Orlando Moreira ocupe, de manera exclusiva y excluyente, el inmueble de calle Moreno n° 1.090 de esta Ciudad. Así, tampoco, se han aportado datos que habiliten a fijar un valor locativo respecto del inmueble.

A mi criterio, la sola mención, por parte del testigo, realizada de manera escueta al momento de responder sobre las posibilidades de venta del inmueble, sobre que el demandado “estaba dentro del galpón” o “que le dieron un plazo para que éste se retire”, no resulta suficiente para tener por probado que el copropietario Manuel Orlando Moreira se encuentre usando a su provecho, de

manera exclusiva, el inmueble objeto de juicio.

Por estos motivos, considero que lo requerido por el actor, respecto a que se proceda a fijar y condenar al pago al demandado, del canon locativo por el uso exclusivo que éste realiza sobre el inmueble de calle Moreno n° 1.090 de esta Ciudad, no puede prosperar.

3.- Costas.

Resta abordar las costas, las que, atento el resultado arribado, habiendo procedido parcialmente la demanda instaurada, resulta justo imponerlas por el orden causado (art. 63 del CPCyCT, Ley 9.531)

Por ello,

RESUELVO:

I.- RECHAZAR EL PEDIDO DE FIJACIÓN Y CONDENA DE PAGO DE CANON LOCATIVO, solicitado por el Sr. JUAN ADRIÁN MOREIRA - DNI N° 24.433.757, por medio de su letrado apoderado Luis Alberto Singh, conforme lo considerado.

II.- HACER LUGAR PARCIALMENTE A LA DEMANDA interpuesta por el Sr. JUAN ADRIÁN MOREIRA - DNI N° 24.433.757, por medio de su letrado apoderado Luis Alberto Singh, conforme lo considerado. En consecuencia, corresponde **ORDENAR** al Sr. MANUEL ORLANDO MOREIRA, DNI n° 13.278.321, que concurra a suscribir la Escritura de Dominio, en uso del Poder Irrevocable otorgado en fecha 04/03/2016 por el vendedor Ramón Roberto Costilla, respecto del inmueble de calle Moreno n° 1.090 de esta Ciudad, adquirido junto con el Sr. JUAN ADRIÁN MOREIRA, mediante el Boleto de Compraventa Inmobiliaria de fecha 23/02/2016, en un plazo de diez días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de otorgarla el Juzgado a su nombre y a su costa, de aplicación de astreintes por cada día de demora, o de resolver la misma en la obligación de reparar los daños y perjuicios, en caso de resultar de imposible cumplimiento.

III.- COSTAS, por el orden causado, conforme se considera.

IV.- HONORARIOS, oportunamente.

HÁGASE SABER.- 4236/22 LMA

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.

Actuación firmada en fecha 28/12/2023

Certificado digital:
CN=PÉREZ Pedro Manuel Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.