

Expediente: **620/22**
Carátula: **GOMEZ VALENTINA, GOMEZ LARA Y GOMEZ MARTINA C/ GALVAN REY SERGIO ALEJANDRO S/ ESCRITURACION**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **31/07/2024 - 04:51**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - GOMEZ, VALENTINA-ACTOR
20106866555 - GOMEZ, MARTINA-ACTOR
20106866555 - GALVAN REY, PATRICIA MONICA-HEREDERO DEL ACTOR
20106866555 - GOMEZ, MARTIN ALBERTO-HEREDERO DEL ACTOR
20106866555 - GOMEZ, LARA-ACTOR
20134751402 - GALVAN REY, SERGIO ALEJANDRO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 620/22



H20702699345

JUICIO: GOMEZ VALENTINA, GOMEZ LARA Y GOMEZ MARTINA c/ GALVAN REY SERGIO ALEJANDRO s/ ESCRITURACION.- EXPTE. N°: 620/22.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 292 AÑO
2024

CONCEPCIÓN, 30 de Julio de 2024.-

RESULTA QUE

1) En fecha 23/03/2023 se presentan Valentina Gómez DNI N°41.377.102, Lara Gómez DNI N°42.468.374 y Martina Gómez DNI N°43.163.215, e interpone demanda de Escrituración en contra de Sergio Alejandro Galván Rey DNI N°22.557.538. Pretende obtener la escrituración y cancelación de hipoteca del boleto de compraventa de un inmueble ubicado en Barrio “126 viviendas” o “Barrio Los Lapachos” o “Barrio Círculo Profesional” en calle Dr. Esteban Maradona N°2700, de la Ciudad de Concepción, e identificado como Unidad N°4 de la Manzana “D”, que mide 10 metros de frente por 30 metros de fondo, linda al Norte calle Dr. Estebna Maradona, al Sur: Lote 25, al Este Lote 5, al Oeste Lote 3. Nomenclatura Catastral: C.I. S.C3, M.711C, P.4, Padrón Inmobiliario N°252.154, inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia en la Matrícula Registral N°Z-09297 a nombre del demandado.

Señalan que conforme lo acreditan con el boleto de compraventa de fecha 28/12/2004, cuyo original se encuentra reservado en Caja Fuerte de este Juzgado, como perteneciente a los autos “Galván

Rey Sergio Alejandro c/ Galván Rey Patricia Mónica y Favre Juan s/ Reivindicación Expte. N°121/21”, en las condiciones allí convenidas, sus progentitores Martín Alberto Gómez y Patricia Mónica Galván Rey, adquirieron al demandado un inmueble vivienda ubicado en Barrio “126 Viviendas” o “Barrio Los Lapachos” o “Barrio Círculo Profesional”, de esta ciudad de Concepción, Tucumán sito en calle Dr. Esteban Maradona N°2700.

Manifiesta que le correspondía el inmueble al vendedor por compra que hiciera al Banco Hipotecario Nacional mediante escritura N°486 de fecha 10/08/2001, pasada por ante la Escribanía de Registro N°47.

Continúa diciendo que al presente, la totalidad del monto convenido ha sido debidamente satisfecho y cancelado en tiempo y forma, conforme surge de la Cláusula Segunda del mismo Boleto de Compraventa.

Señala que en Cláusula Cuarta del instrumento se pactó que “La escritura traslativa de dominio será otorgada por la vendedora dentro de los sesenta días corridos contados a partir de que la parte compradora lo solicitare”. Que en virtud de ello, en fecha 06/07/2022 remitieron carta documento, que en copia acompañan con su respectivo aviso de recepción, por lo que le requirieron al vendedor que en el plazo previsto en Cláusula Cuarta del Boleto (60 días corridos a partir del requerimiento), procediera a cancelar las hipotecas constituidas y vigentes sobre dicho inmueble a favor de la empresa YPF S.A. en primer, segundo y tercer grado, mediante escrituras N°379 del 02/07/2015, N°712 del 25/11/2019 y N°354 del 06/10/2020 y, en igual plazo, les otorgue la correspondiente escritura traslativa de dominio a su nombre, sin que hubieran obtenido respuesta alguna hasta la presente a pesar del tiempo transcurrido.

Manifiesta que en Cláusula Quinta del mismo instrumento se hace constar que en ese mismo acto se efectuó la tradición del inmueble, transfiriendo el vendedor a los compradores todos los derechos de dominio, propiedad y posesión que tenía sobre el mismo, para que éstos los dispongan a título de dueños, recibéndolo de conformidad e ingresando a la propiedad adquirida y tomando la posesión de ella en forma pública, pacífica y sin oposición de terceros, situación que se mantiene al presente.

Que por ello, queda en evidencia que su parte compradora ha cumplido estrictamente en tiempo y en forma con todas las obligaciones a su cargo, asumidas en dicho instrumento, quedando solamente pendiente de cumplimiento la obligación de escriturar asumida por el vendedor en cláusula cuarta.

2.-- En fecha 09/05/2023, se presentan los letrados Oscar Atilio Juárez y Marcelo Billone en representación de la parte demandada Sergio Galván Rey y oponen Excepción de Prescripción.

Manifiestan que de la compulsa de boleto de compraventa acompañado por las demandantes, se desprende que el mismo fue presuntamente suscripto el 28/12/04, y sus firmas certificadas por notario el 30/12/04. Quiere decir entonces que las acciones que dimanaban de dichos instrumento, entre otras la de demandar escrituración que constituye materia de la presente acción, prescribían a los diez años toda vez que la citada operación inmobiliaria se habría efectuado durante la vigencia del Código Civil aplicándose en consecuencia la norma del art 4.023.

Señalan que en autos es evidente que tal prescripción ha operado, si se repara que la carta documento adjuntada por las actoras data del mes de Julio de 2.022, esto es, cuando ya habían transcurrido los diez años establecidos por el Código de Vélez y sin que la pretendida escrituración se haya promovido con anterioridad. Que la comprobación del plazo citado y la inacción de las

interesadas en promover la acción de escrituración, deben necesariamente sellar la suerte adversa del presente reclamo, cabiendo acoger la defensa interpuesta, con expresa imposición de costas.

Subsidiariamente contestan demanda negando los hechos expuestos por la parte actora.

Que en tal sentido niegan veracidad a la presunta operación inmobiliaria instrumentada en el boleto de compraventa que se acompaña como parte integrante de la demanda entablada así como a las cláusulas que integran el contenido de dicho boleto, en especial aquella que da cuenta del supuesto pago de una suma de dinero, haciendo constar que, en realidad, las partes convinieron de modo privado y en el marco de la relación familiar que los une - recuérdese que las reclamantes son hijas de una hermana de su instituyente - una serie de prestaciones reciprocas que finalmente fueron incumplidas por parte de los padres de las actoras, frustrando con ello los oportunos acuerdos.

Manifiesta que la referida situación explica el largo periodo de total inactividad de las reclamantes y el consiguiente transcurso del plazo de prescripción de la acción de escrituración que se dejó planteado en el acápite precedente, lo que explica la sinrazón de la presente acción, que debe ser rechazada.

3.-En fecha 16/05/2023 se ordena correr traslado de la excepción de prescripción interpuesta, se decreta la apertura a pruebas y se cita a las partes a una audiencia de conciliación y proveído de pruebas.

4.- En fecha 30/05/2023 la parte actora contesta el traslado de la excepción de prescripción solicitando su rechazo en base a los argumentos que dejo aquí por reproducidos en aras a la brevedad.

5.- En fecha 06/09/2024 se denuncia y acredita el fallecimiento de la parte actora Valentina Gómez, por lo que mediante decreto de fecha 11/09/2023 se tiene por apersonados en el carácter de progenitores y herederos de Valentina Gomez a Martín Alberto Gomez y Patricia Monica Galvan Rey

6.- En fecha 01/12/2023 se celebra la primera audiencia dentro del marco de oralidad dispuesto por la legislación vigente.

Las partes actoras ofrecen y producen: cuaderno N°1 inspección ocular; cuaderno N°2 instrumental, cuaderno N°3 informativa, cuaderno N°4 testimonial, mientras que la parte demandada ofreció y produjo. Cuaderno de prueba N° 1 confesional

7.- En fecha 13/05/2024 se celebra la Segunda Audiencia, se producen las pruebas pertinentes y las partes presentan sus Alegatos.

8.- En fecha 16/05/2024 se practica planilla fiscal y el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

Y

CONSIDERANDO QUE:

1.- El actor inicia juicio tendiente a que la demandada otorgue escritura pública de dominio del inmueble ubicado en Barrio "126 viviendas" o "Barrio Los Lapachos" o "Barrio Círculo Profesional" en

calle Dr. Esteban Maradona N°2700, de la Ciudad de Concepción, e identificado como Unidad N°4 de la Manzana “D”, que mide 10 metros de frente por 30 metros de fondo, linda al Norte calle Dr. Esteban Maradona, al Sur: Lote 25, al Este Lote 5, al Oeste Lote 3. Nomenclatura Catastral: C.I. S.C3, M.711C, P.4, Padrón Inmobiliario N°252.154, inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia en la Matrícula Registral N°Z-09297

Por su parte el demandado se opone a la escrituración.

2.- PRUEBA

Aclaro que en el caso de autos solo tendré en cuenta la prueba que considero fundamental para resolver la cuestión ya que la selección del material probatorio constituye una facultad privativa del juez de primera instancia el que tiene la posibilidad de inclinarse hacia unos elementos probatorios dejando de lado otros, siendo necesario solamente valorar los que resulten necesarios para emitir el fallo.

3- Antes de resolver el fondo de la cuestión, es necesario resolver el planteo de Excepción de Prescripción interpuesto por la parte demandada.

El demandado alega que se cumplió el plazo de prescripción liberatoria, al respecto debemos tener presente lo dispuesto por la Sala 2 de la Excma. Cámara Civil y Comercial Común: *“En principio la obligación de escriturar, que es una obligación de hacer, prescribe a los 10 años a tenor de lo normado por el art. 4023 CC. Sin embargo, si el vendedor ha hecho tradición de la cosa, o recibe el precio, tales actos deben ser estimados como un reconocimiento tácito interruptivo de la prescripción (art. 3989) (Cf. López de Zavalía Fernando, Teoría de los Contratos, T. II, pp. 436 y ss., Zavalía Editores, Buenos Aires, 2000). En igual sentido señala Morello que existen situaciones frecuentes en las cuales “el comprador en la mayoría de los casos, antes de agotarse el iter contractual con la escrituración, ha recibido la posesión pacífica de la cosa vendida y aún más, puede haber satisfecho íntegramente el precio de compra. Tales prestaciones de dar entrega de la posesión y pago del precio, importan sin lugar a dudas por parte del vendedor, el reconocimiento tácito de la obligación de escriturar, con la virtualidad de interrumpir el curso de la prescripción de la acción de cumplimiento del contrato” (Morello, Augusto “El Boleto de Compraventa Inmobiliaria”, Ed. Platense, p. 417) En el caso la posesión ha sido entregada al tiempo de la celebración del contrato de compraventa Siendo así la acción de escrituración no ha prescripto, pues la entrega de la posesión ha operado la interrupción continuada de la obligación de escriturar (Cf. Borda Guillermo A., Tratado de Derecho Civil, Obligaciones, T. II, Parágrafos 1060 y nota 16, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1998)” (Cfr. Mena Carlos María Vs. Maleki Edoard Stanilas s/ Contratos (Ordinario), Expte 1901/100, Nro Sent. 85, 11/06/2020).* -

Conforme se entiende lo citado precedentemente, el pago del precio y la posesión son factores a tener en cuanto a la hora de determinar si existió o no interrupción del plazo para que se configure la prescripción.

Del examen de autos y la documentación acompañada, surge que se encuentra acompañado Boleto de Compraventa celebrado entre Sergio Alejandro Galván Rey DNI N°22.557.538 y su cónyuge Marcela Villegas Villegas C.C. 30.402.418 en calidad de vendedores y Martín Alberto Gómez DNI N°24.065.203 y los compradores Patricia Mónica Galván Rey DNI N°22.397.968 de fecha 30/12/2004 cuyas firmas de quienes lo suscriben se encuentran certificadas por Escribano Público.

De los términos del mismo surge lo siguiente: *“PRIMERA: Conviene en celebrar el siguiente Boleto de Compraventa la parte vendedora concurre por sí y en ejercicio de sus propios derechos y la compradora lo hace en ejercicio de su patria potestad compran para sus hijos menores de edad VALENTINA GOMEZ DNI N°41.377.102, LARA GOMEZ DNI N°42.468.374 y MARTINA GOMEZ DNI N°43.163.215, de un inmueble vivienda ubicado en Barrio 126 Viviendas o Barrio Circulo Profesional o Barrio Los Lapachos, Manzana D,*

Unidad, con todo lo demás edificado, cercado, plantado y demás adherido al suelo, ubicado en la ciudad de Concepción, Dpto. Chicligasta, Pcia. de Tucumán, con una superficie de 77,5m2, cuyo dominio fiduciario pertenece a Banco Hipotecario. SEGUNDA: El precio se conviene en la suma de PESOS DIEZ MIL, los cuales se reciben de contado en este acto, bastando como suficiente recibo el presente”.

Conforme surge de lo expuesto, tanto la tradición de la cosa como el pago del precio pactado, fueron llevados a cabo al momento de la celebración del contrato de compraventa, elementos necesarios para que el plazo de prescripción de escrituración se vea interrumpido de manera continuada. Por lo tanto corresponde rechazar la Excepción de Prescripción interpuesta por la parte demandada.

4.- Habiendo realizado resuelto la excepción opuesta, debo analizar la pretensión esgrimida, tanto por la parte actora, como por la parte demandada.

El análisis de autos tiene su origen en un boleto de compraventa de fecha 28/12/2004, en virtud del cual los Sres. Sergio Alejandro Galván Rey DNI N°22.557.538 su cónyuge Marcela Villegas Villegas y Martín Alberto Gómez y Patricia Mónica Galván Rey , acordaron la compraventa de la propiedad ubicada en Barrio “126 viviendas” o “Barrio Los Lapachos” o “Barrio Círculo Profesional” en calle Dr. Esteban Maradona N°2700, de la Ciudad de Concepción, e identificado como Unidad N°4 de la Manzana “D”, que mide 10 metros de frente por 30 metros de fondo, linda al Norte calle Dr. Esteban Maradona, al Sur: Lote 25, al Este Lote 5, al Oeste Lote 3. Nomenclatura Catastral: C.I. S.C3, M.711C, P.4, Padrón Inmobiliario N°252.154, inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia en la Matrícula Registral N°Z-09297.

En dicha transacción se incluyó, en su cláusula N° 4 lo siguiente: “ESCRITURACION. La escritura traslativa de dominio será otorgada por la vendedora dentro de los sesenta días corridos contados a partir de que la parte compradora lo solicitare”.

La parte accionada niega la veracidad de dicha operación. Es por ello que, para expedirme acerca de la procedencia de la pretensión de la parte accionante, es necesario que realice un análisis de las pruebas ofrecidas por las parte.

En la prueba testimonial producida por la parte actora en el cuaderno de pruebas N°4, se encuentran agregados los siguientes testimonios:

María Fabiana Sánchez: dijo conocer la vivienda de litis porque comparte y tiene amistad con la familia y compartió en esa casa, señala que vivieron mucho tiempo ahí, aproximadamente desde el 2004 hasta el 2013 por ahí y posteriormente ha estado en alquiler la casa y actualmente no. Que ninguna otra persona se atribuyó a la propiedad de ese inmueble y sabe que le compraron a Sergio Galván Rey. Manifiesta que sabe que hubo alguna diferencia entre Sergio Galván Rey y la madre de las actoras pero no sabe si hubo algún conflicto puntual.

Fabiana Paola Nieva: manifiesta conocer el inmueble de litis, señala que como amiga fue de visita también porque las madre de las chicas vendía ropa y fui clienta del negocio y aparte somos vecinas, vivimos en la misma calle, también porque tuvimos reuniones familiares en esa vivienda. Entiende que a la vivienda le compraron a su hermano en el año 2004 2005 y que vivieron en esa vivienda hasta el año 2013 y después alquilaron la casa. Que actualmente no está ocupada pero la estaban alquilando hasta el año pasado, ahora cree que la tienen desocupada a la casa. Que conoce que tienen un conflicto entre los hermanos Galván Rey sobre la estación de servicio pero

que no conoce mucho sobre el mismo.

Silvia Gabriela Ledesma: dijo conocer el inmueble de litis, que la conoce porque sus hijos son amigos de las hijas de Patricia Galván Rey, que la conoce desde siempre, desde que ellos están ahí, que fue una de las primeras que llegó al barrio, que viven en el mismo barrio. Que recuerda porque tenía interés de comprar otra propiedad en el año 2004, que viven en esa vivienda desde ese año y por el plazo de 10 años más o menos, sabe que la alquilaban a la casa y que actualmente no sabe el estado de ese inmueble. Sabe que Patricia Galván Rey le compró a Sergio Galván Rey. Que sabe que existe un conflicto entre los hermanos Galván Rey, que es de público conocimiento.

Los testimonios fueron coincidentes en cuanto señalaron que Patricia Mónica Galván Rey adquirió y vivió en el inmueble de la presente litis, como así también posteriormente alquilaron la propiedad.

Similares dichos surgen de los testimonios de los vecinos Marta Valdiviezo y Liliana Rodríguez, agregados en el Acta de Inspección Ocular llevada a cabo por el Sr. Oficial de Justicia en el cuaderno de prueba N°1 del actor.

Por otra parte, como bien ya hice alusión en la resolución definitiva en el proceso caratulado “Galván Rey Sergio Alejandro C/ Galván Rey Patricia Mónica y Favre Juan S/ Reivindicación expte. 121/21”, la forma intentada por la accionante es improcedente, ya que la certificación notarial de las firmas existentes en un boleto de compraventa, otorga a éste la fuerza probatoria del instrumento público, y ésta sólo puede caer con la prueba de su falsedad por vía de redargución.

Sentencia que fue confirmada por la Excma. Cámara Civil y Comercial Común, ello conforme surge de consulta del sitio web del Poder Judicial de Tucumán.

La parte demandada solo se limitó a negar la veracidad de dicho instrumento y transacción sin haber producido prueba alguna que respalde lo alegado.

Con respecto al pedido de cancelación de hipoteca que recayere sobre el inmueble, surge del informe del Registro Inmobiliario que sobre el inmueble de litis existen hipotecas constituidas y a favor de la empresa YPF S.A. en primer, segundo y tercer grado, mediante del 02/07/2015, del 25/11/2019 y del 06/10/2020, es decir que fueron contraídas en fecha posterior a la compraventa realizada entre las partes (28/12/2004).

La jurisprudencia tiene establecido al respecto: “La disposición del art. 173, inc. 11 Ver Texto , del CPen., consagra también la obligación de abstenerse de realizar ciertos actos, impuesto a quien haya concertado u otorgado por un precio algún derecho sobre un bien, por lo cual, quien firma un boleto de compraventa y después torna imposible, incierto o litigioso el derecho sobre el bien transfiriéndolo (en el caso a uno de los imputados) o hipotecándolo , hace ilusorio el derecho prometido, ya que estaba comprometido a realizar un acto precedente que llevaba en si la garantía de efectivización (Cámara Nacional Criminal y Correccional, Sala II, 14/9/1990 "Cuppiraggi, José y otro Ver Texto", 19/11/1991 "Cosentino, Francisco Ver Texto "; JA 1992-II- 448/449).”

Por último, se encuentra agregada Carta Documento de fecha 06/07/2022 mediante la cual se intima a la accionada la entrega de la escritura traslativa de dominio del inmueble de litis en el plazo estipulado de 60 días, ello conforme a lo convenido en la cláusula cuarta del Bolete de Compraventa en cuestión. Por lo que dicha condición se encuentra cumplida.

Por lo expuesto corresponde hacer lugar a la demanda solicitada por la parte actora, debiendo otorgar la parte demandada escritura pública traslativa de dominio a favor de los actores como así también cancelar las hipotecas que existieran sobre el inmueble de litis.

4.- Las costas se imponen al demandado vencido conforme lo establece el art. 61 y ss C.P.C.C.T.

Por lo que

RESUELVO

I) HACER LUGAR a la demanda incoada por Valentina Gómez DNI N°41.377.102 en la persona de sus herederos, Lara Gómez DNI N°42.468.374 y Martina Gómez DNI N°43.163.215 en contra de Sergio Alejandro Galván Rey DNI N°22.557.538. En consecuencia ordeno a éste último a otorgar escritura pública traslativa de dominio a favor de los actores, del inmueble ubicado en Barrio “126 viviendas” o “Barrio Los Lapachos” o “Barrio Círculo Profesional” en calle Dr. Esteban Maradona N°2700, de la Ciudad de Concepción, e identificado como Unidad N°4 de la Manzana “D”, que mide 10 metros de frente por 30 metros de fondo, linda al Norte calle Dr. Esteban Maradona, al Sur: Lote 25, al Este Lote 5, al Oeste Lote 3. Nomenclatura Catastral: C.I. S.C3, M.711C, P.4, Padrón Inmobiliario N°252.154, inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia en la Matrícula Registral N°Z-09297.

II) ORDENAR a la parte demandada Sergio Alejandro Galván Rey DNI N°22.557.538 la cancelación de las hipotecas que existieran sobre el inmueble de litis.

III) COSTAS, conforme a lo considerado.

IV) RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 30/07/2024

Certificado digital:

CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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