

Expediente: 3080/19

Carátula: **JUAREZ OSCAR HUGO C/ CAMBERA JOSE ROBERTO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **06/02/2024 - 00:00**

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

90000000000 - CAMBERA, JOSE ROBERTO-DEMANDADO/A

27257362294 - JUAREZ, OSCAR HUGO-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 3080/19



H102314743575

San Miguel de Tucumán, 05 de febrero de 2024.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**JUAREZ OSCAR HUGO c/ CAMBERA JOSE ROBERTO s/ MEDIACION**” (Expte. n° 3080/19 – Ingreso: 23/08/2019), de los que

RESULTA:

1. Que en fecha 20/10/2022 se presenta el Sr. OSCAR HUGO JUAREZ, D.N.I. n° 20.284.415, con domicilio real en pasaje Bernardo Alberto Houssay n° 38 de la Ciudad de Yerba Buena, con el patrocinio letrado de la Dra. Marina Luz Muruaga Olarte, y promueve demanda por cumplimiento de contrato y acción de daños y perjuicios, a fin de que oportunamente se condene al accionado JOSÉ ROBERTO CAMBERA (DNI N° 8.0043.728) al cumplimiento de las obligaciones asumidas en los contratos.

Subsidiariamente, solicita se declare -ante la falta de cumplimiento de las obligaciones a cargo accionado- la resolución de los contratos celebrados, y se condene al accionado a abonar al actor los perjuicios e intereses cuya cuantía será resultante de la prueba ofrecida, en los términos del artículo 1082 del Código Civil y Comercial Común.

En cuanto a los hechos, relata que el 04/03/2015, procedió a la suscripción de un compromiso de venta, y de boletos de compraventa de fechas 07/10/2015, 05/07/2016, 13/02/2017, 13/02/2017, y 04/05/2017 juntamente con el demandado Jose Roberto Cambera, según los cuales éste se comprometió a vender al actor fracciones de terrenos -pertenecientes a dos mayores extensiones- ubicados en la zona denominada “Los Gutiérrez Choromoro Departamento de Trancas.

Manifiesta el actor que el Sr. Cambera no dió cumplimiento con lo convenido y en consecuencia no hizo entrega de la posesión, ni otorgó las correspondientes escrituras traslativas de dominio dentro del plazo estipulado (9 meses). Señala que el precio acordado fue abonado con anterioridad a la firma de los instrumentos mencionados.

En particular refiere, que en el Convenio Privado de Venta suscrito el 04/03/2015 Sr. JOSÉ ROBERTO CAMBERA -casado en primeras nupcias con Marta Amelia Carrillo-, se comprometió a vender al ACTOR una fracción de terreno de una extensión aproximada de ocho hectáreas, que se encuentra ubicado en la zona denominada "Los Gutierrez" Choromoro Departamento de Trancas. Indica que los linderos son al Norte: camino vecinal; al Sud y al Oeste: con fracción que se reserva el vendedor y al Este: Mario Cambera. Que la fracción pertenece a una mayor extensión identificada con padrón n° 99.104, e inscrita en el registro Inmobiliario bajo matrícula X-01725. Señala que le corresponde al vendedor por compra a su padre Miguel Angel Cambera según escritura n° 273 del 12/11/12.

Respecto del precio de venta (Cláusula Segunda), indica que se fijará una vez que el inmueble sea tasado por persona idónea, y se estipuló un precio -a los fines fiscales- en la suma de \$120.000 (pesos ciento veinte mil), la que declara haber abonado con anterioridad a la celebración del mismo.

Indica que el demandado se obligó a hacer entrega de la posesión una vez realizado el plano de mensura y/o verificación de la división de la mayor extensión, comprometiéndose a subdividir el inmueble en un plazo de 60 días hábiles de la suscripción del convenio.

Añade que, por boletos de compraventa de fecha 05/07/2016, 13/02/2017, 13/02/2017, y 04/05/2017 el demandado vendió nuevamente al actor fracciones de terrenos de esa misma mayor extensión identificado con padrón en n° 99.104, y matrícula registral X-01725.

En término generales las cláusulas insertas en los boletos guardan similitud en los siguientes aspectos, así expone que: i) el inmueble en su mayor extensión -según plano de mensura N°71451- se compone de una superficie de 105 has. 6.012 m². 5.013 cm².; ii) le corresponde al vendedor por compra en condominio con Mercedes Graciela Cambera a su padre Miguel Angel Cambera según escritura n° 273 del 12/11/12 (Cláusula primera); iii) el precio de venta fijado fue percibido por el Sr. Cambera con anterioridad a la firma de los boletos (cláusula segunda); iv) el vendedor se obligó a dar la posesión de la parte que le correspondiere al momento de suscribirse la escritura de división de condominio, libre de todo ocupante(cláusula cuarta); v) que la escritura traslativa se otorgará en el plazo máximo de 9 (nueve) meses contados a partir de la suscripción del presente boleto o hasta la obtención del asentimiento conyugal de la cónyuge del vendedor, pudiendo las parte de común acuerdo prorrogar mencionada fecha (cláusula séptima)"; vi) y que la venta estará sujeta a la conformidad de Mercedes Graciela Cambera, con lo cual el señor cambera se compromete a suscribir con la precitada la correspondiente división de condominio, previo al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio (Cláusula novena).

En particular, a) del Boleto de Compraventa de fecha de celebración del 05/07/2016, surge que la fracción de terreno vendida es de una extensión aproximada de cincuenta hectáreas, ubicada en el sector sin desmontar de Quebrachal, y que linda al Norte: Río Choromoro, al Sud y al Este: El Sunchal; y al Oeste: El Quebrachal de Juan Goñi (Cláusula primera) . Que el precio de venta se fijó en la suma de \$500.000 pesos (Cláusula segunda)

b) Del Boleto de Compraventa de fecha de celebración del 13/02/2017, surge que la fracción de terreno vendida es de una extensión aproximada de veinticinco metros de frente e igual de contrafrente por cincuenta metros de fondo, y que en ella se halla una vivienda construida, que consta de: galería, dos dormitorios, comedor, baño, lavadero y cocina. Sus linderos son al Norte: Elvira Montoro, camino de por medio, al Sud: Fracción que se reserva el vendedor, al Este: Mercedes Graciela Cambera; y al Oeste: Fracción que se reserva el vendedor (Cláusula primera). Que el precio de venta se fijó en la suma de \$80.000 pesos (Cláusula segunda).

c) Boleto de Compraventa de fecha de celebración del 13/02/2017, de la CLÁUSULA PRIMERA surge que la fracción de terreno vendida es de una extensión aproximada de veinticinco metros de frente e igual de contrafrente por sesenta metros de fondo, y que en ella se halla una construcción de cuatros metros por cuatro metros donde existe una habitación, un tinglado de ocho metros por cuatro metros y una habitación a medio terminar de cuatro metros por cuatro metros, y que sus linderos son al Norte: Camino Vecinal, al Sud y al Este: Fracción que se reserva el vendedor ; y al Oeste: Ernesto Terán (Cláusula primera) . Que el precio de venta se fijó en la suma de \$250.000 pesos (Cláusula segunda).

d) Boleto de Compraventa de fecha de celebración del 04/05/2017, surge que se vendió dos fracciones: la primera compuesta de una extensión aproximada de veinticinco metros de frente e igual de contrafrente por cincuenta metros de fondo, y que linda al Norte: camino vecinal, Sud: Oscar Hugo Juarez. Este: fracción que se reserva el vendedor, y Oeste: Ernesto Terán. La Segunda fracción compuesta de una extensión aproximada de veinticinco metros de frente e igual de contrafrente por cincuenta metros de fondo, y que linda al Norte: camino vecinal, Sud: Oscar Hugo Juarez. Este: Ernesto Terán, y Oeste: fracción que se reserva el vendedor (Cláusula primera). Que el precio de venta se fijó en la suma de \$60.000 (pesos sesenta mil) que fue abonado con anterioridad a la celebración del mismo (cláusula segunda).

Por último el boleto de compraventa de fecha 07/10/2015, refiere a la venta que efectúa el Sr. Cambera al actor Juarez de una fracción de terreno de aproximadamente tres hectáreas de un inmueble que en su mayor extensión se compone de una superficie de cuatro has. 746,91436 m2., se identifica como Fracción III padrón n° 399.797, y matrícula registral X-01728, ubicado en el lugar denominado Comuna de Choromoro "Los Gutiérrez", Departamento de Trancas (Cláusula primera). El precio de venta quedó fijado en la suma de \$480.000 suma que se manifiesta que el vendedor recibe con anterioridad a la firma del boleto (cláusula Segunda). En su cláusula cuarta surge la obligación del Sr. Cambera de entregar la posesión -de la parte que le correspondiere- al momento de suscribirse la escritura de división de condominio; y la obligación de otorgar escritura traslativa en un plazo de nueve (9) meses contados a partir de la suscripción del boleto o hasta la obtención del asentimiento conyugal de la cónyuge del vendedor (Cláusula séptima).

Ofrece prueba y acompaña documentación digitalizada.

Cita doctrina y jurisprudencia que estima aplicables.

Solicita como medida cautelar la anotación preventiva de la litis sobre los referidos inmuebles identificados bajo matrícula X-01725, y X-01728, concedida por sentencia de fecha 17/11/2022.

En fecha 26/10/2022 se provee la demandada y se dispone citar al demandado José Roberto Cambera (D.N:I. N° 8.004.728) con domicilio en Comuna de Choromoro -Departamento de Trancas-, para que se apersona a estar a derecho en el presente juicio, bajo apercibimiento de rebeldía.

2. El 22/02/2023 se notifica de la demanda a José Roberto Cambera -actuación del 24/02/2023-.

El 28/03/2023 se tiene por incontestada la demanda, y se declara la rebeldía del demandado, disponiendo la apertura a pruebas.

En fecha 17/05/2023 se celebró audiencia de conciliación y proveído de pruebas, aceptándose la prueba ofrecida, mandándose a producir la prueba informativa, la inspección ocular, y disponiendo la producción de la prueba confesional en la Segunda Audiencia.

Producida en autos, conforme da cuenta el acto de Segunda Audiencia de producción de Pruebas y Conclusión de Causa para Definitiva, celebrada el 23/08/2023, alegando la parte actora.

Encontrándose en estado de resolver, los autos pasan a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Las Pretensiones. Los hechos. En síntesis, el actor Sr. OSCAR HUGO JUAREZ inicia demanda por cumplimiento de contrato y daños y perjuicios en contra de JOSÉ ROBERTO CAMBERA, invocando como pretensión central la falta de cumplimiento de las obligaciones asumidas por el accionado y que consisten en el otorgamiento de las escrituras traslativa de dominio, y la entrega de la posesión de las fracciones de inmuebles adquiridos por boletos de compraventa de fecha 07/10/2015, 05/07/2016, 13/02/2017, 13/02/2017, y 04/05/2017, y del convenio privado de venta celebrado el 04/03/2015, que pertenecen a dos inmuebles de mayores extensiones, ubicada en el lugar denominado "Los Gutiérrez", perteneciente a la comuna de choromoro, departamento de Trancas.

Por su parte el demandado no compareció a este proceso.

Sobre la conducta asumida por la demandada, tengo presente el Art. 438 del Código Procesal (ley n° 9.531) que establece: "Si el demandado se apersonara y no contestara la demanda, el juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considere necesaria su justificación. En este caso, el juez apreciará el derecho."

En comentario al artículo 294 -Ley 6.176 Texto Consolidado- de idéntica redacción en el digesto actual, calificada doctrina -que comparto- tiene dicho que: "...En el caso de omisión total de contestación, se aplica por analogía la sanción prevista en el art. 293 inc. 2 del C.P.C.C.T., ley 6.176 Texto Consolidado. Se tendrán por reconocidos los instrumentos privados atribuidos al demandado. Respecto a los hechos se considera que existe una presunción favorable al actor. La incontestación de la demanda no resulta impedimento para que los accionados produzcan las pruebas pertinentes para invalidar la presunción iuris tantum en su contra. Por ello, aún en el caso de no contestación de la demanda, el juez no aplica automáticamente la doctrina de la confesión ficta, y va a considerar la necesidad de que se confirmen los hechos de la demanda mediante prueba corroborante" (Marcelo Bourguignon . Juan Carlos Peral, CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE TUCUMÁN Comentado, Concordado y Anotado con Jurisprudencia, Tomo I, 1° Ed., Tucumán, Bibliotex SRL, 2008, P 912).

Bajo este prisma, y analizando la prueba documental presentado por el actor, encuentro probado la existencia y celebración de los boletos de compraventa de fecha 07/10/2015, 05/07/2016, 13/02/2017, 13/02/2017, y 04/05/2017, y del convenio privado de venta de fecha 04/03/2015, con certificación de firmas -de fecha 16/07/2019- y repuesto el impuesto de sellado.

En efecto, teniendo en cuenta los hechos, la posición asumida por las partes, y la documental acompañada por el actor, estimo se encuentra probado que el Sr. Juárez adquirió por los boletos de compraventa las fracciones de terrenos individualizadas en los mismos.

2. Encuadre jurídico.

Conforme los términos en que han quedado expuestos, se infiere que el vínculo que se generó entre las partes, fue a partir de la suscripción de los boletos de compraventa y el convenio privado de venta.

En la actual redacción del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyCN) su artículo 1017 dispone que, deben ser otorgados por escritura pública los contratos que tuvieran por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Asimismo, el artículo

siguiente agrega que estos contratos no quedan concluidos como tales mientras la escritura pública no se halle firmada, pero generarán la obligación de escriturar. El incumplimiento de la demandada con esta obligación le otorga derecho a la actora para reclamar el cumplimiento del contrato (1018 del CCyCN).

Entrando al estudio de la presente causa, 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- así la del vendedor de entregar la posesión, y el comprador, la de pagar el precio.

Es que, la sola celebración de un boleto de compraventa de un inmueble, implica la promesa de escriturar, al transformarse, por lo tanto, en una promesa de celebrar un contrato futuro, que autoriza a la parte que hubiere cumplido con la prestación a su cargo, a demandar la escrituración judicialmente.

En efecto, en los procesos de escrituración, el objeto no es la propiedad, ni la posesión de la cosa, sino el cumplimiento de una obligación de hacer. La obligación de escriturar se rige por las normas de las obligaciones de hacer. Su especial naturaleza determina que ella sea impuesta a ambas partes contratantes, quienes están constreñidas a realizar actos que sean necesarios para que la escrituración pueda llevarse a cabo.

En sentido coincidente se ha pronunciado nuestro Tribunal de Alzada, al sostener que: "El Código Civil y Comercial de la Nación recepta el instituto legislado en el Art. 1185 del Código de Vélez Sarsfield en su nuevo artículo 1018, disponiendo que "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". La doctrina sostiene en este punto que el contrato de compra-venta o boleto no requiere ninguna solemnidad toda vez que puede ser redactado tanto por escrito como así también verbalmente, y que la compraventa instrumentada por cualquier medio no constituye título a los efectos de que se opere la transmisión del dominio de los bienes inmuebles al cumplirse el modo. Para conformar el título es necesario el otorgamiento de la escritura pública y así si las partes omitieran hacerlo operará el fenómeno de la conversión previsto en el art. 1018 del CCCN, dando lugar a un contrato preliminar en los términos del art. 995, consistente en la promesa de celebrar un contrato. La norma citada en último término dispone que será considerado como la obligación de celebrar un contrato futuro y que es aplicable al caso el régimen de las obligaciones. En este punto sostiene que la promesa de compraventa inmobiliaria cuyo contrato definitivo requiere escritura pública, autoriza a la parte cumplidora a demandar la escrituración en los términos previstos en el art. 1018. (Jorge H. Alterini, Ignacio E. Alterini, Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético. Tomo V). También en este sentido se expiden Ricardo Luis Lorenzetti y otros autores en el Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo V, sosteniendo que en caso de que un contrato formal solemne relativo no se haya instrumentado en escritura pública, podrá demandarse judicialmente el cumplimiento de la escrituración. Tal obligación es considerada una obligación de hacer. Y que frente al incumplimiento de la condena a escriturar podrá otorgarla el juez en nombre del condenado renuente." (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 - Nro. Sent: 584 - Fecha Sentencia 29/10/2015).

Analizando las condiciones esenciales a la que se sujeta el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, tengo presente que:

a) Respecto al precio pactado, de los instrumentos analizados surge que el precio de las fracciones vendidas fue pagado de contado efectivo, recibido con anterioridad a la celebración de los contratos, sirviendo los instrumentos de recibo suficiente. Considerando que el contrato lleva firmas certificadas por escribano público, por lo que estimo que es incuestionable el hecho que se abonó la totalidad del precio pactado. En efecto, acreditado el cumplimiento de la prestación a cargo de la parte actora, esto es, el pago del precio pactado por los inmuebles, y acreditada la titularidad dominial en el demandado (v. informe de dominio de fecha 23/06/2023), es que corresponde tener por acreditada su obligación de otorgar la Escritura Pública de Dominio, de las fracciones de inmuebles vendidos mediante los instrumentos mencionados.

b) El plazo de nueve (9) meses para la escrituración, resulta evidente que se encuentra vencido con creces.

Entiendo que en este caso, el silencio de la demandada puede ser válidamente interpretado como una negativa infundada a cumplir con su obligación.

Ahora bien respecto a la obligación asumida por el Sr. Cambera de entregar la posesión de las fracciones vendidas, al momento de suscribir la escritura de división de condominio, destaco que en las cláusulas primera y novena de los boletos suscriptos de fecha 05/07/2016, 13/02/2017, 13/02/2017, y 04/05/2017, donde se aclara que el inmueble descrito en su mayor extensión (padrón n° 99.104, matrícula registral X-01725) le corresponde al vendedor (demandado Sr. Cambera) por compra que hizo en condominio con Mercedes Graciela Cambera (También Titular registral v. informe de dominio del 23/06/223).

En ese sentido, la Jurisprudencia tiene dicho que: "El hecho de haber prometido como propio un bien total o parcialmente ajeno, no libera al vendedor de toda obligación, pues debe entenderse que, al proceder así, se compromete a conseguir la ratificación del dominus, conforme al principio de que los contratos deben interpretarse y cumplirse de buena fe y obligan a todas las consecuencias virtualmente comprendidas en ellos (art. 1198, Cód. Civil). Y la existencia de esa obligación implícita impone al vendedor la obligación de remover los obstáculos que impiden la libre disposición del bien. Por lo tanto, podrá condenársele a realizar el acto prometido, sin perjuicio de la responsabilidad por los daños y perjuicios e intereses en el cumplimiento de la obligación, si la escrituración se tornare imposible." (CNCiv., Sala E, 23/9/97, "Langer c. San Sebastián S.R.L. s/ escrituración", LL, 1998-B-2004).

En estos casos se entiende que la escrituración depende de que previamente se suscriba la escritura de división de condominio, de allí que resulta de aplicación la normativa del art. 1026 del CCyCN (art. 1163 del Cód. Civ.) en cuanto prescribe que "Quien promete el hecho de un tercero queda obligado a hacer lo razonablemente necesario para que el tercero acepte la promesa. Si ha garantizado que la promesa sea aceptada, queda obligado a obtenerla y responde personalmente en caso de negativa". En igual sentido, se expresó la jurisprudencia (CCCTuc., Sala III, sentencia 239 del 23/06/2005, en autos: "Sucesión Mercado María N. vs. José Minetti y Cia. Ltda. s/ escrituración").

En síntesis, el demandado contrató con el actor mediante sendos boletos de compraventa inmobiliaria, operación que implica una obligación de escriturar, conforme a lo normado por los arts. 1017 y 1018 del CCyCn vigente a la fecha de la operación. No habiendo cumplido con tal obligación sin necesidad de requerimiento del actor, éste se encuentra legitimado para iniciar acción de cumplimiento de contrato, no resultando oponible el hecho que el inmueble pertenezca también a otra persona, más cuando al mismo momento de enajenar ya se conocía tal situación.

Por ello, considero que debe hacerse lugar a la demanda de cumplimiento de contrato, y así se declarará, condenando al demandado Sr. JOSÉ ROBERTO CAMBERA a otorgar la pertinente escritura pública, sin perjuicio la eventual transformación en daños y perjuicios en la etapa de ejecución de sentencia si se determinara la imposibilidad de hacerlo (art. 955 del código civil).

3. COSTAS: Atento al resultado arribado y el principio objetivo de la derrota se imponen las costas, por la acción de cumplimiento de contrato al demandado JOSÉ ROBERTO CAMBERA, D.N.I. N° 8.0043.728 (Arts. 60 y 6 C.P. C y C.T.)-

4. Honorarios: Finalmente, para proceder a la regulación de honorarios de los profesionales que intervinieron en el proceso (art. 265 inc. 7 del CPCCT) es necesario establecer el valor de los bienes susceptibles de apreciación pecuniaria que fueron objeto de este juicio, conforme al art. 20 de la Ley 5.480. No habiéndose producido aún su determinación, corresponde diferir el auto regulatorio a fin de dar íntegro cumplimiento con lo normado por el artículo 39 inc. 3.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de cumplimiento de contrato promovida por OSCAR HUGO JUAREZ, D.N.I. N° 20.284.415, en contra de JOSÉ ROBERTO CAMBERA, D.N.I. N° 8.0043.728, según lo considerado.- En consecuencia condeno al demandado a fin de que en el término de 20 días de quedar firme la presente resolución escriture a favor del actor los inmuebles vendidos mediante convenio privado de venta del 04/03/2015, y boletos de compraventa de fecha 07/10/2015, 05/07/2016, 13/02/2017, 13/02/2017, y 04/05/2017 correspondientes -a dos mayores extensiones- ubicados en la zona denominada "Los Gutiérrez" Choromoro Departamento de Trancas, identificadas una con padrón N° 99.104, e inscripta en el registro Inmobiliario bajo matrícula X-01725, y la otra se identifica como Fracción III padrón n° 399.797, y matrícula registral X-01728

II.- COSTAS al demandado vencido, atento lo considerado.-

III.- HONORARIOS para su oportunidad.-

HAGASE SABER PFJT.-

DR. JOSE IGNACIO DANTUR

JUEZ

Actuación firmada en fecha 05/02/2024

Certificado digital:
CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

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