Expediente: **800/14**
Carátula: **PASTRANA ROBERTO ENRIQUE C/ PASTRANA HUGO ALBERTO Y OTRO S/ ESCRITURACION**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VIII**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **08/11/2023 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - PASTARANA, HUGO ALBERTO-DEMANDADO/A
27184784497 - PASTRANA, PEDRO RUBEN-DEMANDADO/A
20250035005 - PASTRANA, ROBERTO ENRIQUE-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 800/14

H102084687530

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 01/04/2014

SENTENCIA N°: ..... - AÑO: .....

JUICIO: “PASTRANA ROBERTO ENRIQUE c/ PASTRANA HUGO ALBERTO Y OTRO s/ ESCRITURACION - Expte. n° 800/14”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 07 de noviembre de 2023.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

A fs. 15/17, Roberto Enrique Pastrana, D.N.I. n° 8.036.693, con el patrocinio letrado del Dr. Nestor J. Carlos Arce Gutiérrez, inicia juicio de escrituración, en contra de los Sres. Hugo Alberto Pastrana, D.N.I. n° 8.099.253 y de Pedro Rubén Pastrana, D.N.I. n° 8.089.593, respecto de un inmueble ubicado en el Pasaje Coronel Julián Murga n° 152 de esta Ciudad.

Relata que, en fecha 23/03/1982, mediante boleto de compraventa firmado por su padre, su madre y sus hermanos, quienes prestaban consentimiento y tomaban conocimiento de la operación, adquirió la nuda propiedad de un inmueble ubicado en el Pasaje Coronel Julián Murga n° 152 de esta Ciudad, haciendo reserva en el mismo, del usufructo vitalicio de sus padres.

Indica que, en dicho acto, hizo entrega de más del 25% del total del precio, y que el saldo sería abonado en 55 cuotas mensuales, sirviendo el boleto como formal recibo. Sostiene que, en ese mismo momento, firmaron un convenio entre su padre y sus hermanos, donde el primero les entrega un porcentaje del dinero recibido, y establece que les seguiría entregando, con cada cuota percibida, tal cual ocurrió, en carácter de anticipo de herencia.

Manifiesta que, en el año 1983, junto a su familia, comenzó a vivir en el inmueble adquirido, junto a sus padres, quedando al cuidado de los mismos; y que, mes a mes, abonaba el dinero restante, conforme lo establecido en el boleto de compraventa, terminando de hacerlo en el mes de Octubre de 1986.

Afirma que, luego de fallecido su padre en el año 1990, y su madre en el año 2010, y abierto el proceso sucesorio de los mismos, caratulado “Pastrana Pedro Segundo Pablo- Lastra María Dolores s/ Sucesión” Expte. N° 2595/10, en trámite por ante el Juzgado de Sucesiones de la IX Nominación, y dictada la declaratoria de herederos, sus hermanos desconocieron las firmas insertas en el boleto y en el convenio que realizaron con su padre, negando la compra de la propiedad efectuada por su parte, motivo por el cual se ve obligado a iniciar la presente acción. Ofrece prueba y acompaña documental, cuyos originales se reservan en Caja Fuerte de este Juzgado, conforme cargo de fs. 21/22.

Corrido el traslado de ley de la presente acción, se notifica al codemandado Pedro Rubén Pastrana (fs. 71).

A fs. 81/84, Pedro Rubén Pastrana, D.N.I. n° 8.089.593, con el patrocinio letrado de la Dra. María Silvia Ponce, se apersona, plantea excepción de prescripción liberatoria, y contesta demanda, solicitando que la misma sea rechazada. En relación a la excepción de prescripción, sostiene que el actor reclama la escrituración, tomando como base un boleto de compraventa celebrado en el año 1982, en cuya cláusula cuarta se consignó que se elevaría escritura pública, dentro del término de un año contados desde la fecha de ese instrumento, motivo por el cual, sostiene que, a la fecha de ingreso de la demanda, transcurrieron más de treinta años, venciendo con creces el plazo establecido en el artículo 4037 del Código Civil.

Luego, niega todos y cada uno de los hechos relatados en la demanda. Expone que el boleto de compraventa con el que el actor funda su demanda, carece de fecha cierta, no fue inscripto en el Registro Inmobiliario; que el actor carece de recibos que acrediten el pago del anticipo y de las cuotas que habría abonado en concepto de precio por la compra del inmueble en cuestión.

A su vez, indica que ni el actor ni sus padres a lo largo de los años, hicieron mención alguna de la supuesta venta del inmueble de propiedad familiar, la que nunca fue adquirida por el mismo. Ofrece prueba y acompaña documentación original detallada a fs. 84.

Corrido el traslado de ley, a fs. 90/91, la parte actora contesta la excepción de prescripción interpuesta, solicitando su rechazo, con costas, por los fundamentos allí vertidos, a los que me remito, en honor a la brevedad, y solicita se abra aprueba la presente causa.

A fs. 92, por providencia firme de fecha 05/08/2016, se abre a pruebas la presente causa.

Luego de ello, a fs. 93, en fecha 30/09/2016, se notifica y se corre traslado de la demanda, al codemandado Hugo Alberto Pastrana (v. fs. 93).

El actor ofrece las siguientes pruebas:

N°1 prueba documental: aceptada a fs. 99.

N°2 prueba instrumental: aceptada a fs. 101; no producida

N°3 prueba confesional: aceptada a fs. 106; producida a fs. 133/136.

N° 4 prueba pericial caligráfica: aceptada a fs. 138; producida a fs. 185/194.

El demandado ofrece las siguientes pruebas:

N°1 constancias de autos: aceptada a fs. 200.

N°2 prueba informativa: aceptada a fs. 202; producida a fs. 208/209 (informe de Registro Inmobiliario), 212/215 (informe Juzgado Civil en Familia y Sucesiones IXa. Nominación) y a fs. 218 (informe DGC).

A fs. 220 se realiza informe actuarial sobre pruebas y se ponen los autos para alegar.

A fs. 224/225, alega la parte actora, no presentando sus alegatos la parte demandada.

A fs. 229, se practica planilla fiscal, repuesta a fs 232/233 por la actora, y a fs. 238/239, por la demandada; pasan los autos para sentencia a fs. 240.

CONSIDERANDO:

I.- De la traba de la litis.

A fs. 15/17, Roberto Enrique Pastrana, D.N.I. n° 8.036.693, con el patrocinio letrado del Dr. Nestor J. Carlos Arce Gutiérrez, inicia juicio de escrituración, en contra de los Sres. Hugo Alberto Pastrana, D.N.I. n° 8.099.253 y de Pedro Rubén Pastrana, D.N.I. n° 8.089.593, respecto de un inmueble ubicado en el Pasaje Coronel Julián Murga n° 152 de esta Ciudad, por cuanto sostiene haber adquirido el mismo, en fecha 23/03/1982, conforme Boleto de Compraventa de esa fecha, y haber cumplido con la obligación a su cargo, consistente en el pago del precio del mismo.

Corrido traslado de ley, a fs. 81/84, Pedro Rubén Pastrana, D.N.I. n° 8.089.593, con el patrocinio letrado de la Dra. María Silvia Ponce, se apersona, plantea excepción de prescripción liberatoria, y contesta demanda, solicitando que la misma sea rechazada.

Contestada, por parte del actor, la excepción planteada (fs. 90/91), es que queda trabada la litis.

II.- De la excepción previa.

Teniendo en cuenta las cuestiones planteadas, corresponderá proceder, en primer lugar, al análisis de la excepción de prescripción liberatoria planteada por la accionada, a fs. 81/84.

Cabe precisar, que la prescripción liberatoria se configura por la inacción del acreedor, durante el plazo establecido por la ley de fondo, según la naturaleza de la obligación de que se trate, y que tiene por efecto privar al acreedor, del derecho de exigir judicialmente al deudor, el cumplimiento de la obligación.Nuestro Código Civil, en su artículo 4023 establece que toda acción personal por deuda exigible prescribe a los diez años, salvo disposición especial.

Ahora bien, en el presente caso, estimo que la fecha convenida en el boleto de compraventa que funda la demanda, para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, consistente en un año después de su celebración, esto sería, el 23/03/1983, no puede ser tomada como inicio del cómputo del plazo para prescribir su exigibilidad judicial, por cuanto el pago del precio del inmueble no se encontraría, a esa fecha, realizado en su totalidad.

Ello, por cuanto el modo de pago que se habría convenido entre las partes, para completar el saldo del precio por la compraventa que se habría realizado, consistía en cincuenta y cinco cuotas (v. cláusula segunda), y, hasta tanto no esté dicho pago saldado, la escrituración del inmueble no se vuelve exigible.

Por otra parte, la posesión del comprador del inmueble adquirido por boleto de compraventa, circunstancia que podría considerarse admitida por la parte demandada, al sostener que el actor (su hermano) habitaba en el inmueble junto a sus padres, interrumpe el curso de la prescripción liberatoria, pues implicaría un reconocimiento tácito por parte del vendedor, de su obligación de escriturar, como contraprestación del contrato celebrado.

Así se ha pronunciado nuestra Jurisprudencia, con un criterio al que adhiero, cuando sostuvo que: “La defensa de prescripción liberatoria no resulta procedente, desde que el precio ha sido totalmente pagado, como consta en el mismo boleto de compraventa en su cláusula segunda, circunstancia que impide la prescripción de la acción de escrituración. No solo la entrega de la posesión es impeditiva de la prescripción liberatoria, sino que también lo es el pago de la totalidad del precio. Cualquiera de las dos circunstancia impiden el progreso de la defensa de prescripción.Al respecto se ha expresado por López de Zavalía que “las obligaciones de escriturar son obligaciones de hacer y prescriben a los 10 años (art. 4023). Si el vendedor hace tradición de la cosa, o recibe el precio, tales actos deben ser estimados como un reconocimiento tácito interruptivo de la prescripción (art. 3989)” (Teoría de los Contratos, Tomo 2, pág. 318). También dice Wayar que “con respecto a la obligación de escriturar, cabe dejar sentada una categórica afirmación: la prescripción de tal obligación se interrumpe, por la entrega de la cosa al comprador o por el pago del precio o de los impuestos que graven el inmueble... Los fundamentos que abonan esta solución no admiten réplica: cada vez que el vendedor acepta el precio o consiente el pago de los impuestos, está reconociendo el derecho del comprador, con el efecto interruptivo que a tal reconocimiento le asigna el art. 3989 del Código Civil.” (Compraventa y Permuta, pág. 607).Asimismo, Gregorini Clusellas señala que “se interpreta que interrumpen la prescripción de la obligación de escriturar, la entrega de la posesión o el pago del precio o de los impuestos que gravan el inmueble por parte del comprador” (Bueres-Higton, Código Civil, T. 3 C, pág. 693).Se ha resuelto en sentido concordante en la jurisprudencia, que “El recibo del íntegro precio de la compraventa concertada por boleto y la negativa del vendedor a restituirlo, importa reconocimiento tácito de las obligaciones prometidas como contraprestación, que impide se declaren prescriptas las por él asumidas, de efectuar la tradición y otorgar escritura pública. Tal actitud, contraría el principio de buena fe y obsta al planteo de prescripción, sea por vía de acción o de excepción” (jurisprudencia Lex Doctor). DRES.: IBÁÑEZ-AVILA. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 S/ FIJACIÓN DE PLAZO Nro. Sent: 89 Fecha Sentencia 24/04/2009.

En el presente caso, el accionante manifiesta haber residido y detentado la posesión material del inmueble, desde el año 1983, situación que no estaría desconocida por la parte excepcionante. Por lo que, no contando con un plazo de inicio para el cómputo de la prescripción, al no encontrarse acreditado el momento del pago de saldo del precio del inmueble, y estando interrumpido su plazo por la posesión que avería sido ejercida por la parte actora del mismo, es que considero que corresponde rechazar la excepción de prescripción liberatoria interpuesta por la parte demandada.

III.- Del análisis de la cuestión de fondo.

Resuelta la excepción interpuesta, cabe proceder al estudio de la demanda por escrituración interpuesta en autos.

En primer lugar, resulta imperioso dejar sentado que, notificado el codemandado Hugo Alberto Pastrana de la presente causa (v. cédula de notificación de fs. 93), el mismo no se apersonó en autos, no contestó demanda, ni tuvo participación alguna en este proceso. Se aplicará, entonces, lo dispuesto en el Artículo 293 inciso 2 CPCyCT. Respecto de los hechos se considera que existe una presunción favorable al actor. Sin perjuicio de ello, la no contestación de la demanda no resulta impedimento para que los accionados produzcan las pruebas pertinentes para invalidar la presunción iuris tantum en su contra.

Como tiene dicho nuestra Jurisprudencia en la materia: “La situación de no contestación de la demanda solo produce la inversión de la carga de la prueba, lo que en modo alguno puede inteligirse como cercamiento del derecho de defensa, desde que el accionado puede producir todas las pruebas admisibles y pertinentes para neutralizar la presunción iuris tamtum que la falta de responder trae aparejada, tanto sobre los hechos invocados en la demanda como sobre la autenticidad de la documentación acompañada.“(CSJT Sosa, Jorge N. y otra vs. Roqué, Luis A. y otro s/daños y perjuicios, Fallo n°437, 30/05/07).

Por su parte, el codemandado Pedro Rubén Pastrana, contesta demanda, solicitando su rechazo, por cuanto sostiene que el boleto de compraventa con el que el actor funda su demanda, carece de fecha cierta, no fue inscripto en el Registro Inmobiliario; que el actor carece de recibos que acrediten el pago del anticipo y de las cuotas que habría abonado en concepto de precio por la compra del inmueble en cuestión.

Ahora bien, entre la prueba documental aportada por la parte actora, cuyos originales se encuentran reservados en Caja Fuerte de este Juzgado, y que en este momento tengo a la vista, cuya autenticidad se presume, cabe mencionar el boleto de compraventa de fecha 23/03/1982, sellado por ante la Dirección General de Rentas en fecha 07/03/1991, agregado a fs. 5/6.

Por medio del mismo, el Sr. Pedro Segundo Pablo Pastrana, vende al Sr. Roberto Enrique Pastrana, el inmueble ubicado en calle Coronel Murga n° 152, de 10 metros de frente por 30 de fondo, de las condiciones allí descriptas.

En su cláusula segunda, las partes establecen que el importe de la venta sería abonado por el comprador, en cincuenta y cinco cuotas mensuales, venciendo la primera de ellas el día 15/05/1982, y así sucesivamente todas las restantes. De la lectura del mismo, no surge que en dicho acto el vendedor reciba suma alguna de dinero por el pago del inmueble objeto del contrato.

En su cláusula sexta, se deja establecido que presentes en dicho acto, los Sres. María Dolores Lastra de Pastrana, Hugo Alberto Pastrana y Pedro Rubén Pastrana, prestan expresa conformidad con la venta realizada.

Luego, a fs. 7, acompaña un convenio celebrado también en fecha 23/03/1982, entre el Sr. Pedro Segundo Pablo Pastrana, Hugo Alberto Pastrana y Pedro Rubén Pastrana, por el cual el primero, con motivo de la venta efectuada del inmueble de su propiedad, a favor de su hijo Roberto Enrique Pastrana, ubicado en calle Coronel Murga n° 152 de esta Ciudad, en concepto de anticipo de herencia, entregará a los segundos, la suma allí indicada, de dinero en efectivo, de la cual entrega en dicho acto una parte, otorgando recibo y carta de pago, y estableciendo que el saldo será abonado en quince cuotas mensuales, iguales y consecutivas, venciendo la primera de ellas el 15/05/1982 y así sucesivamente. En dicho acto, los Sres. Hugo Alberto Pastrana y Pedro Rubén Pastrana prestan conformidad.

De los documentos acompañados, estimo que no se encuentra acreditado, de modo alguno, el pago de la totalidad del precio convenido por la compraventa del inmueble en cuestión, efectuado por el comprador, actor en autos, como contraprestación de la escrituración que demanda en autos.

No obra agregado recibo de pago, o constancia alguna, que permita tener por acreditado el efectivo pago de las cuotas pactadas en la cláusula segunda del boleto agregado, de manera tal que la obligación principal a cargo del demandante, consistente en el pago del precio del inmueble, no puede tenerse por cumplida.

Por otra parte, en el cuaderno de pruebas n° 3, la parte actora ofrece prueba de absolución de posiciones, en el marco de la cual, ante la incomparencia del absolvente a la audiencia fijada a tal fin, se dispone, por providencia de fecha 05/07/2017, la aplicación del artículo 325 del CPCyCT, reservándose su valoración para definitiva. El mencionado artículo deja establecido que, ante esta situación de incomparencia o falta de respuesta a las posiciones ofrecidas por el absolvente, “el juez juzgará su actitud en definitiva, pudiendo hasta tenerlo por confeso si los hechos contenidos en las posiciones fueran verosímiles y no estuvieran contradichos por las demás pruebas de autos”.

Pues bien, considero que la cuestión fundamental a analizar en autos, consistente en el cumplimiento de la obligación principal a cargo del comprador, para poder demandar por escrituración, esto es, el pago total y cancelatorio del precio del inmueble, como ya fue analizado en los párrafos anteriores, no puede tenerse por probado basándose únicamente en una “confesión ficta” a las posiciones n° 4 y 6, las que, a su vez, se contradicen en su redacción (v. fs. 133), cuando no existe otra prueba arrimada a esta causa, que respalde tales afirmaciones.

No surge, ni del mismo boleto de compraventa que fundamenta esta acción, ni de recibos o constancias posteriores, que la parte actora hubiera abonado, siquiera, una de las cuotas pactadas como forma de pago del inmueble motivo de Litis, circunstancia que a su vez es contradicha por las partes.

Con posterioridad, en el cuaderno de pruebas del actor n° 4, se produce prueba pericial caligráfica, la que tiene por objeto determinar la autenticidad de las firmas que se les atribuyen a los demandados, Hugo Alberto Pastrana y Pedro Rubén Pastrana, en la documental presentada.

Como resultado de la misma, a fs. 185/195, el perito desinsaculado en autos presenta su pericia, que no fue objeto de impugnación alguna, en la que concluye que las firmas indubitadas del cuerpo de escritura formado por el demandado Pedro Rubén Pastrana, no se corresponden con las insertas en el Boleto de Compraventa de fecha 23/03/1982, y en el instrumento de anticipo de herencia de misma fecha.

Sin perjuicio de ello, no cabe perder de vista que quien vendiere el inmueble al actor, es el Sr. Pedro Segundo Pablo Pastrana, padre del mismo, y que, encontrándose fallecido este, es que la presente acción se dirige contra los demás coherederos declarados conforme lo informado por el Juzgado de Sucesiones de la IX Nominación a fs. 214/215 y a fs. 212.

Motivo por el cual, la autenticidad de las firmas insertas por éstos, en el mencionado boleto, no hacen al progreso o no de la presente acción, al no detentar los mismos la calidad de vendedores en dicho acto, sino que su obligación de escriturar estaría dada, o no, por su calidad de herederos del vendedor, y, en consecuencia, continuadores de la persona del causante desde el momento de su fallecimiento.

Así lo tiene establecido nuestra Jurisprudencia, con un criterio al que adhiero: “Los demandados-, en su condición de herederos, deben otorgar la escritura traslativa de dominio porque ocupan la misma posición jurídica que la vendedora para serles requerida la escrituración del inmueble. En efecto, entre la “de cujus” y sus sucesores universales, la posición contractual pasa por la sola fuerza del fallecimiento, de modo que en adelante los herederos son acreedores y deudores de todo lo que lo era la causante. Por ello, la compradora por boleto de compraventa, es decir la actora, tiene derecho a exigir de los herederos de la contratante fallecida todo lo que podía exigir a la misma, pudiendo entre otras cosas, demandar la escrituración. Con el fallecimiento, se transmitieron a los herederos legítimos las mismas relaciones jurídicas que vincularon a las contratantes originarias” CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 S/ ESCRITURACION” Nro. Sent: 39 Fecha Sentencia 02/03/2018.

No habiendo producido más prueba el accionante, y en reiteración de los argumentos vertidos ut supra, considero que la demanda de escrituración interpuesta por Roberto Enrique Pastrana, no puede prosperar.

Es que, 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; y, 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.

Ahora bien, nuestro Código Civil ha dejado establecido, en su artículo 1.201, que “en los contratos bilaterales una de las partes no podrá demandar su cumplimiento, si no probase haberlo ella cumplido u ofreciese cumplirlo, o que su obligación es a plazo”, esto es, la denominada excepción de cumplimiento contractual, o “exceptio non adimpleti contractus”

Por lo cual, no estando acreditado el cabal cumplimiento de la obligación de pago del precio del inmueble en cuestión, por parte del actor, no resulta procedente compeler a la parte demandada, a dar cumplimiento con la obligación a su cargo, esto es, la de otorgar la escritura traslativa de dominio, por lo que cabe rechazar la presente demanda.

En relación a las costas, atento el resultado arribado, corresponde imponer las mismas al actor, Roberto Enrique Pastrana, siguiendo el principio objetivo de la derrota y lo dispuesto por el art.105 del C.P.C.T.

Por ello,

RESUELVO:

I.- RECHAZAR la excepción de prescripción liberatoria interpuesta por el demandado, Pedro Rubén Pastrana, D.N.I. n° 8.089.593, con el patrocinio letrado de la Dra. María Silvia Ponce, conforme lo considerado, con costas a su cargo.

II. NO HACER LUGAR A LA DEMANDA DE ESCRITURACIÓN promovida por Roberto Enrique Pastrana, D.N.I. n° 8.036.693, con el patrocinio letrado del Dr. Nestor J. Carlos Arce Gutiérrez, respecto del inmueble ubicado en el Pasaje Coronel Julián Murga n° 152 de esta Ciudad, conforme lo considerado.

III.- COSTAS de la acción principal, a la parte actora vencida, conforme a lo establecido (art. 61 del CPCyCT).

IV.- HONORARIOS, oportunamente.

HÁGASE SABER.- 800/14 LMA

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.

Actuación firmada en fecha 07/11/2023

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.