

Expediente: 2418/19

Carátula: HURTADO FOA RICARDO MARCELO Y OTRA C/ LLANES NORMA BEATRIZ S/ ESCRITURACION

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN V

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 30/05/2023 - 00:00

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

90000000000 - LLANES, NORMA BEATRIZ-DEMANDADO/A

90000000000 - ARAUJO, ULISES LEONIDAS-DEMANDADO/A

23260284274 - ERIMBAUE, FERNANDA-ACTOR/A

23260284274 - HURTADO FOA, RICARDO MARCELO-ACTOR/A

90000000000 - ARAUJO, TIRSO FLAVIO-DEMANDADO/A

04

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común V

ACTUACIONES N°: 2418/19



H102054423464

### JUICIO: HURTADO FOA RICARDO MARCELO Y OTRA c/ LLANES NORMA BEATRIZ s/ ESCRITURACION - 2418/19 - I.:04/07/2019

San Miguel de Tucumán, 29 de mayo de 2023.

**AUTOS Y VISTO:** Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados: "HURTADO FOA RICARDO MARCELO Y OTRA c/ LLANES NORMA BEATRIZ s/ ESCRITURACION" - 2418/19, de cuyo estudio

#### RESULTA

##### 1. Escrito de demanda.

Que en fecha 23/02/2018 se presentan la letrada Lucía López González en el carácter de apoderada de Fernanda Erimbaue DNI N°33.884.950 y Hurtado Foa Ricardo Marcelo DNI N°32.201.428, e interpone demanda de cumplimiento de contrato y escrituración en contra de Llanes Norma Beatriz DNI N°18.665.559, Araujo Tirso Flavio DNI N°21.327.881 y Araujo Ulises Leonidas DNI N°14.984.987, a los fines de lograr que los demandados sean condenados a escriturar a favor de los actores el inmueble sito en La Rinconada del Manantial Departamento de Lules, en el Barrio Privado "Los Alazanes", identificado en el plano respectivo como Lote N°36, compuesto de 15 metros de frente por 35 metros de fondo en ambos costados, y que forman parte de una mayor extensión identificada con los padrones provinciales N°80177, 80167 y 80162.

Manifiestan que en fecha 25 de marzo de 2014 adquirieron el inmueble mencionado por boleto de compra venta pasado por ante el escribano Nicolás F. Odstrcil del Registro N°51, con la Sra. Norma Beatriz Llanes con una manifestación expresa de la vendedora de haber recibido con anterioridad el dinero en efectivo.

Destaca que se estableció como cláusula cuarta que la escritura traslativa de dominio sería otorgada por la parte vendedora a la parte compradora, una vez inscripta en el Registro Inmobiliario el testimonio de hijuela

a nombre de Tirso Araujo y Ulises Leonidas Araujo, surgida de la prescripción adquisitiva del Expte. N°2309/07 por el inmueble de mayor extensión y que se encontraba en trámite por ante este Juzgado Civil y Comercial Común de la V Nominación, y aprobados los planos de mensura y división.

Alega el derecho invocado, ofrece pruebas y solicita se haga lugar a la demanda con expresa imposición de costas.

## **2. Trámite procesal de la causa.**

Corrido el traslado de ley a la contraparte, la misma guarda silencio.

Que mediante proveídos de fecha 11/12/2020, 08/09/2021 y 21/10/2021 se declara la rebeldía de los demandados Llanes Norma, Araujo Tirso y Araujo Ulises, respectivamente.

En fecha 01/12/2021 se abre la causa a pruebas, proveyéndose las que son ofrecidas por las partes y producidas conforme lo dispuesto mediante las pautas brindadas por la Acordada 1079/2018 en audiencia preliminar realizada el día 31/03/2022. Puestos los autos para alegar en la audiencia de vista de causa en fecha 09/08/2022, alega la parte actora. Se practica planilla fiscal (24/10/2022) la que es repuesta por la actora en fecha 03/11/2022. Encontrándose los autos en estado de dictar sentencia, en fecha 15/05/2023 son llamados a resolver y,

## **C O N S I D E R A N D O**

### **1. Pretensiones.**

Que los actores en autos Sres. Hurtado Foa Ricardo y Erimbaue Fernanda interponen la presente acción por incumplimiento de contrato y escrituración en contra del los demandados Llanes Norma, Araujo Tirso y Araujo Ulises, por lo que se procederá a analizar la procedencia de su pretensión en base a las pruebas recolectadas en autos.

### **2. Derecho aplicable.**

Con carácter previo al comienzo del análisis de la admisibilidad o no de la demanda corresponde dejar sentado que el hecho antes descrito queda comprendido y es regido por el Código Civil (ley 340) vigente al momento del hecho, ya que si bien el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994) prevé su “aplicación inmediata” (art. 7) a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, ello no implica una aplicación retroactiva a relaciones jurídicas como la planteada en autos, que se configuraron o “consumieron” antes de la entrada en vigencia del mismo (01/08/2015).

La obra “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes” de la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci (Ed. Rubinzal Culzoni, 2015) realiza un minucioso análisis del tema, del que cabe rescatar, en la materia que nos incumbe en este proceso y en concordancia con la afirmación del párrafo precedente, la conclusión de que la responsabilidad civil se rige por la ley vigente al momento del hecho antijurídico dañoso (op. cit. Pág. 100).

En consecuencia, atento a la naturaleza de las pretensiones esgrimidas, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del C.C.C.N, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano.

### **3. Legitimación activa.**

La parte actora adjunta el boleto de compra venta que sería el origen de la relación entre las partes por la cual reclama su pretensión.

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.

Para Fernández López de Zavalía, tesis de la cual participamos el boleto de compraventa es *"el contrato parcialmente típico, concluido por escrito, que según su contenido impuesto o declarado, obliga recíprocamente a las partes a escriturar una compraventa inmobiliaria y que entre tanto solo genera por sí obligaciones naturales de dar la cosa y pagar el dinero" ... "el boleto cumple la función de un preliminar bilateral"*. (Lopez de Zavalía, Fernando J., "Teoría de los contratos" Parte Especial p. 299 y ss).

Dicho esto, advierto que del boleto de compra venta de fecha 25/03/2014, cuyo original tengo a la vista, surge que la parte actora ha dado cumplimiento con su obligación de pagar el precio por cuanto la cláusula segunda detalla que la venta del inmueble se efectúa por la suma de \$82.950 manifestando la vendedora haber recibido con anterioridad a dicho acto en dinero en efectivo la mencionada suma otorgando a través de dicho instrumento recibo y carta de pago.

El boleto de compraventa aportado en autos ha sido suscripto por los actores Sres. Hurtado y Erimbaue, y por la demandada Sra. Llanes. Asimismo, tengo en cuenta que el instrumento se encuentra dotado de fecha cierta, al haberse sellado por ante la Dirección General de Rentas de la Provincia y encontrarse las firmas en él insertas, certificadas por el Escribano Nicolás F. Odstrcil correspondiente a la Escribanía de Registro N°51.

En fecha 09/08/2022 adjunta la parte actora informe del escribano donde aquel manifiesta que las firmas insertas en el boleto de compra venta son auténticas y coinciden con las puestas en el acta 299, Folio 299 del Libro B/1538, con fecha 25/03/2014, agregando que el reglamento interno y los planos adjuntos al boleto de compra venta también son auténticos.

En consecuencia, los actores se encuentran legitimados para su actuación en autos, siendo los titulares de la relación jurídica invocada.

#### **4. Legitimación pasiva.**

Pongo de resalto que, la demanda de escrituración debe estar dirigida a la persona que se hubiere obligado mediante el boleto de compra venta a otorgar la escritura pública, ya que lo que se pretende es el cumplimiento del contrato debiendo dirigirse contra quien asumió la obligación contractual.

Del boleto de compra venta adjuntado por los accionantes se infiere que la obligada a la escrituración es la Sra. Llanes, por cuanto es ella quien asume la obligación para con los Sres. Hurtado y Erimbaue. Sin embargo, consta también que la Sra. Llanes se encontraba casada con el Sr. Tirso Araujo en trámite de divorcio, siendo adjudicados a ella los terrenos en cuestión como acuerdo previo al divorcio, el cual fue adjuntado como documentación.

Al respecto informa el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VI Nominación que mediante resolución de fecha 13/11/2013 se hace lugar a la acción de divorcio vincular por presentación conjunta interpuesta por los Sres. Tirso Flavio Araujo y Norma Beatriz Llanes, declarándose disuelta la sociedad conyugal retrotrayéndose los efectos al 3/07/2012 (fecha de presentación de la demanda). Por tanto a la fecha de la celebración de la compra venta en el año 2014, la Sra. Llanes ya se encontraba divorciada del Sr. Araujo.

Es decir que, los demandados Tirso y Ulises Araujo, no se obligaron con los accionantes, por lo que no pueden ser demandados para el cumplimiento de una obligación que no fue por ellos asumida por no ser titulares de la relación jurídica sustancial en la que se funda la pretensión.

Entonces, considero que la legitimación pasiva se encuentra únicamente en cabeza de la Sra. Llanes.

Destaco que, corrido el traslado de ley, los demandados no han comparecido, motivo por el cual fueron declarados rebeldes.

El art. 267 del C.P.C.yC.T., preceptúa que la rebeldía tendrá lugar por el solo ministerio de la ley, sin necesidad de petición de parte ni declaración judicial, cuando la citada legalmente no comparece o cuando habiendo comparecido abandona el juicio; configurándose en autos el primero de los supuestos descriptos. En consecuencia, se tendrá por auténtica la documentación acompañada, atento a lo prescripto por el art. 435 inc. 3 CPCCT.

Sin embargo, ello no exime a los jueces de realizar una valoración de los elementos incorporados en la causa, ni implica que se deba acoger favorablemente la pretensión cuando dichos elementos sean insuficientes, debiendo corroborarse la presunción desfavorable a los demandados a través de la prueba producida por el actor sobre los hechos en que funda su demanda.

##### **5. Obligación de escriturar.**

Siguiendo las ideas, de Morello quien considera la obligación de escriturar como una obligación de hacer, no personalísima y de indivisibilidad impropia, que recae sobre ambas partes, vendedor y comprador, *"quienes se deben lealtad en todo lo referente al cumplimiento del contrato de conformidad al principio de buena fé"* (Morello, Augusto M. "El Bolero de Compraventa Inmobiliaria", 3ra. Edición, Ed. Abeledo Perrot, 1981, p.29). Debo advertir también, que frente al incumplimiento del deudor, el acreedor puede optar por a) exigir su ejecución por otro a costa de aquel, o b) resolver la obligación y exigir la reparación de los daños y perjuicios.

Surge de la cláusula cuarta del boleto de compra venta en estudio, que la escritura traslativa de dominio se otorgaría una vez inscripta en el Registro Inmobiliario el testimonio de hijuela a nombre de Tirso Araujo y Ulises Leónidas Araujo, y que se aprueben los correspondientes planos de mensura y división, surgido del expediente N°2309/07, por el inmueble de mayor extensión que se tramita por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la V Nominación y cuya hijuela se encuentra en trámite.

El art. 1.184 del Código Civil en su inciso 1 señala, que deben ser hechos en escritura pública los contratos que tuvieran por objeto la transmisión de bienes inmuebles en propiedad, agregando el art. 1.185 del Código Civil, 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 (Art. 1.187 del Código Civil).

La obligación pesa sobre ambas partes, pudiendo ser pura y simple o sometida a un plazo suficiente como para cumplirla el que se presume suspensivo, es decir, que hasta que no venza no es exigible la escrituración. 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 del plazo, y la segunda es que se transforma en pura y simple, pudiendo cualquiera de ellas intimar su cumplimiento en forma inmediata.

En el caso en estudio no se estableció plazo de escrituración pero si se determinó como condición suspensiva la previa inscripción en el Registro Inmobiliario del testimonio de hijuela mencionado, condición que se encuentra cumplida por cuanto surge de la compulsión de los autos caratulados: "Humberto Araujo s/ Prescripción Adquisitiva. Expte. N°2309/97" que tramitaron por ante ésta Secretaría, que por resolución de fecha 05/10/2009 se hace lugar a la demanda promovida por Humberto Araujo (hoy sus herederos Tirso Flavio Araujo y Ulises Leonidas Araujo), declarando adquirido a su favor el dominio por prescripción del inmueble ubicado en La Rinconada Dpto. Lules (o Yerba Buena), registrado catastralmente en padrón N°80.167, 80.177 y 80.162. Ordenándose además, se expida testimonio de hijuela a favor de la parte actora.

Respecto a la aprobación de los planos de mensura y división, siendo que se encuentra cumplido el pago del monto dispuesto para el inmueble por parte de los actores y habiendo transcurrido un plazo de ocho años desde la firma del boleto, la escrituración se tornó exigible.

Tengo en cuenta también que, según informe de del Registro Inmobiliario presentado en autos en fecha 21/04/2022, no se registran planos de loteo del B° cerrado Los Alazanes.

Dicho esto, considero que la demanda tentada aparece como procedente en virtud de las constancias de autos y de las pruebas producidas, por lo que corresponde hacer lugar a la misma y así se declarará.

#### **6. Costas.**

Respecto a las costas, atento al resultado arribado y al principio objetivo de la derrota, se impondrán a la demandada vencida Sra. Norma Llanes (arts. 60 y 61 Procesal).

#### **7. Honorarios.**

No encontrándose una base determinada a los efectos regulatorios, se procederá a diferir el pronunciamiento para su oportunidad.

### **RESUELVO**

**I. HACER LUGAR** a la demanda por escrituración promovida por los Sres. Ricardo Marcelo Hurtado Foa y Fernanda Erimbaue en contra de Norma Beatriz Llanes, atento a lo considerado. En consecuencia, se condena a ésta última a otorgar a la parte actora la escritura traslativa de dominio del inmueble sito en La Rinconada del Manantial Departamento de Lules, en el Barrio Privado "Los Alazanes", identificado en el plano respectivo como Lote N°36, compuesto de 15 metros de frente por 35 metros de fondo en ambos costados, y que forman parte de una mayor extensión identificada con los padrones provinciales N°80177, 80167 y 80162, actualmente padrón N°632.015, el cual se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matricula Registral F- 18500. La misma deberá cumplirse en el plazo de treinta días de notificada la presente, bajo apercibimiento de otorgarla por el Juzgado a costa de la parte que incumpliera su obligación. La Sra. Llanes deberá arbitrar los medios necesarios para su posterior inscripción en el Registro inmobiliario.

**II. DESESTIMAR** la demanda incoada en contra de Tirso Flavio Araujo y Ulises Leonidas Araujo, atento a lo considerado.

**III. COSTAS** a la demandada Llanes Norma (arts. 60 y 61 CPCT).

**IV. RESERVAR** pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

### **HAGASE SABER**

**DR. PEDRO D. CAGNA**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN**

Actuación firmada en fecha 29/05/2023

Certificado digital:  
CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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