Expediente: **2419/19**
Carátula: **ARCE FEDERICO GABRIEL C/ ARAUJO TIRSO FLAVIO Y OTRO S/ ESCRITURACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **18/04/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ARAUJO, TIRSO FLAVIO-DEMANDADO/A
23260284274 - ARCE, FEDERICO GABRIEL-ACTOR/A
90000000000 - LLANES, NORMA BEATRIZ-DEMANDADO/A
90000000000 - ARAUJO, ULISES LEONIDAS-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 2419/19

H102324893247

San Miguel de Tucumán, 17 de abril de 2024.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **"ARCE FEDERICO GABRIEL c/ ARAUJO TIRSO FLAVIO Y OTRO s/ ESCRITURACION"** (Expte. n° 2419/19 – Ingreso: 04/07/2019), de los que

RESULTA:

1. Escrito de demanda.

Que en fecha 23/02/2018 se presentan la letrada Lucía López González en el carácter de apoderada de Federico Gabriel Arce DNI N°37.500.490, e interpone demanda de cumplimiento de contrato y escrituración en contra de Llanes Norma Beatríz 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 del actor 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°60, compuesto de 35 metros de frente por 30 metros de fondo, y que forman parte de una mayor extensión identificada con los padrones provinciales N°80177, 80167 y 80162.

Manifiesta que en fecha 07/03/2013 el Sr. Arce adquirió el inmueble mencionado por boleto de compra venta, celebrado con los Sres. Tirso Flavio Araujo Ulises Leónidas Araujo, por la suma de $100.000.

Agrega que se pagó $33.334 en ese momento y que se pactaron dos cuotas mensuales y consecutivas por el saldo restante con fechas de vencimiento el día 08/04/2013 y el 07/05/2013, las cuales fueron abonadas por su mandante.

Destaca que se estableció como cláusula cuarta del boleto de compra venta 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.

Expone que el plazo se encuentra vencido y que pese a los reclamos extrajudiciales y al requerimiento de mediación no se pudo formalizar la escrituración.

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

2. Tramite procesal de la causa.

Corrido el traslado de ley a la contraparte, la misma guarda silencio, siendo declarados en rebeldía los Sres. Araujo mediante proveído de fecha 28/04/2021 y la Sra. Norma Llanes por providencia de fecha 07/03/2022.

En fecha 19/04/2023 se abre la causa a pruebas, proveyéndose las que son ofrecidas por la parte actora y producidas conforme lo dispuesto mediante las pautas brindadas por la Acordada 1079/2018 en audiencia preliminar realizada el día 09/08/2023.

En cuanto a las pruebas proveídas en el acto de la mencionada audiencia, la parte actora ofreció las siguientes:

- Prueba instrumental/constancias de autos. Admitida.

- Prueba informativa: oficio al Registro Inmobiliario (20/12/2023), a la Dirección General de Catastro (14/12/2023), y a la Escribanía Pública N°29.

- Prueba testimonial.(06/02/2024).

- Prueba confesional. No producida.

- Prueba de inspección ocular. (23/08/2023).

Puestos los autos para alegar en la audiencia de vista de causa (06/02/2024) en el día de la fecha, alega la parte actora. En el mismo acto de la audiencia se notifica de la planilla fiscal confeccionada en autos.

Encontrándose los autos en estado de dictar sentencia, en el acto de la presente audiencia son llamados a resolver y,

CONSIDERANDO:

1. Pretensiones.

Que el actor en autos Sr. Federico Arce interpone la presente acción por incumplimiento de contrato y escrituración en contra del los demandados Norma Llanes, Tirso Flavio Araujo y Ulises Leonidas Araujo, 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 descripto 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, tésis 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 Zavalia, Fernando J., "Teoría de los contratos" Parte Especial p. 299 y ss).

Dicho esto, advierto que del boleto de compra venta de fecha 07/03/2013, 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 $100.000 manifestando los vendedores recibir en aquel acto la suma de $33.334. Por el saldo restante se estipulan dos cuotas mensuales y consecutivas con vencimiento en fecha 08/04/2023 y 07/05/2023 respectivamente, las cuales la parte actora afirma haber abonado en su totalidad.

El boleto de compraventa aportado en autos ha sido suscripto por los actores Sres. Jorge Daniel Arce y Federico Gabriel Arce, y por los demandados Sres. Tirso Flavio Araujo y Ulises Leónidas Araujo. 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 la Escribana Adriana Z. de Michel correspondiente a la Escribanía de Registro N°29 de Yerba Buena.

En consecuencia, el actor se encuentra legitimado para su actuación en autos, siendo titular 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 el accionante se infiere que los obligados a la escrituración son los Sres. Araujo, por cuanto son ellos quienes asumen la obligación para con los Sres. Arce.

Asimismo, los testigos ofrecidos en autos Sres. Nolasco Nicolas Nuñez y Carlos Hugo Fulio fueron coincidentes en sus respuestas cuando se les cuestionó respecto a las personas que comercializan los terrenos del Barrio Los Alazanes, manifestando que son comercializados por los Sres. Araujo Tirso y Ulises.

De la plancha registral emitida por el Registro Inmobiliario surge que la inscripción de la titularidad del dominio del inmueble objeto de autos (antecedente dominial F-18500) se realizó el 27/03/2015, derivada del auto de adjudicación emitido en el marco del proceso “Araujo Humberto Javier s/ Prescripción Adquisitiva. Expte. N°2309/97”.

Respecto a la demandada Norma Llanes, siendo que aquella no se obligó con los accionantes, no puede ser demandada para el cumplimiento de una obligación que no fue por ella asumida por no ser titular de la relación jurídica sustancial en la que se funda la pretensión. Ello, pese a lo detallado por los actores y testigos en cuanto a que aquella se encontraba casada en trámite de divorcio con el Sr. Triso Araujo, ya que, la propiedad del inmueble objeto de autos se atribuye a los Sres. Araujo como herencia proveniente del causante Sr. Humberto Javier Araujo, conforme surge de de la resolución dictada en fecha 05/10/2009 en los autos caratulados: “Araujo Humberto Javier s/ Prescripción Adquisitiva. Expte. N°2309/97”. Dicho proceso tramitó por ante ésta Secretaría y mediante la sentencia definitiva dictada en él se hace lugar a la demanda promovida por el mencionado causante, aclarando que se adjudica el inmueble a sus herederos Tirso Araujo y Ulises Araujo.

Por tanto, tratándose de un bien propio del Sr. Tirso Araujo que no ingresó como un bien ganancial en caso que estuviere casado, carece la Sra. Llanes de legitimación pasiva en autos a pesar de encontrarse aparentemente casada en ese momento con el demandado.

Entonces, considero que la legitimación pasiva se encuentra únicamente en cabeza de los Sres. Ulises Araujo y Tirso Araujo.

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 se declarará, cuando la citada legalmente no comparece, o cuando habiendo comparecido, abandona el juicio; configurándose en autos el primero de los supuestos descriptos.

Es sabido que con la contestación de demanda la contraparte debe reconocer o negar categóricamente la autenticidad de los instrumentos acompañados que se le atribuyan, como así también toda comunicación, en soporte papel o digital a él dirigidas cuyas constancias se hubieren adjuntado, bajo apercibimiento de tener por auténticos los documentos y por ciertas estas constancias. Por tanto, siendo que la parte demandada en autos no contestó la demanda, se tiene por auténtica la documentación acompañada, atento lo dispuesto 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 indivisiblidad 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.

En el caso sub exámen 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 Flavio 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, ordenándose que se expida la correspondiente hijuela mediante proveído de fecha 10/11/2014.

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 compulsa 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 el 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.

En fecha 20/12/2023 el Registro Inmobiliario remite copia de los antecedentes dominiales F-18995, F-18500 y F-18993, en los que figuran como titulares dominiales Tirso Araujo y Ulises Araujo.

Tengo en cuenta también que, según informe de del Registro Inmobiliario presentado en autos en fecha 20/12/2023, no se registran planos de loteo del B° cerrado Los Alazanes.

Sumado a ello, no habiéndose presentados los absolventes en autos, tengo por cierto que:

- El Sr. Tirso Flavio Araujo y su hermano Ulises Leonidas Araujo vendieron el día 07 de marzo de 2013, a través de un boleto de compra-venta al Sr. Arce Federico, un terreno.

- El terreno que le vendieron se encuentra ubicado en La Rinconada El Manantial Dpto. de Lules - Provincia de Tucumán-.

- El actor en autos, abonó en tiempo y forma el precio pactado por el terreno que le vendieron.

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 diez años desde la firma del boleto, la escrituración se tornó exigible.

En función de lo expuesto, 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 los demandados vencidos Sres. Ulises Leonidas Araujo y Tirso Flavio Araujo (arts. 60 y 61 CPCCTI).

7. Honorarios.

Respecto a la determinación de los honorarios de los profesionales intervinientes en el presente proceso, siendo que no es posible determinar la base sobre la cual deben ser calculados, procederé a diferir el auto regulatorio para su oportunidad (art. 20, Ley 5480).

Por ello,

RESUELVO:

I. HACER LUGAR a la demanda por escrituración promovida por Federico Gabriel Arce en contra de Tirso Flavio Araujo y Ulises Leónidas Araujo, atento a lo considerado. En consecuencia, se condena a éstos últimos 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°60, compuesto de 35 metros de frente por 30 metros de fondo, 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. Los Sres. Araujo deberán arbitrar los medios necesarios para su posterior inscripción en el Registro inmobiliario.

II. DESESTIMAR la demanda incoada en contra de Norma Llanes, atento a lo considerado.

III. COSTAS a los demandados Araujo Tirso y Araujo Ulises, según lo considerado.

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

HAGASE SABER

DR. PEDRO DANIEL CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 17/04/2024

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.