Expediente: **4115/17**
Carátula: **CARAM OSCAR EMILIO C/ VALDEZ JOSE ANTONIO Y OTRA S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VIII**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **05/08/2023 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - DIAZ, SOFIA LIVIA-DEMANDADO/A
23164604039 - VALDEZ, JOSE ANTONIO-DEMANDADO/A
20161763692 - CARAM, OSCAR EMILIO-ACTOR/A
23164604039 - PAEZ, ALEJANDRA NOEMI-CESIONARIA/O

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 4115/17

H102084536711

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 12/12/2017

SENTENCIA N°: ..... - AÑO: .....

JUICIO: “CARAM OSCAR EMILIO c/ VALDEZ JOSE ANTONIO Y OTRA s/ CONTRATOS (ORDINARIO) - Expte. n° 4115/17”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 04 de agosto de 2023.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que, mediante presentación digital de fecha 20/10/2020, el señor Oscar Emilio Caram, D.N.I. N° 20.162.805, con el patrocinio del letrado Ramón Germán Carrizo, inicia demanda de escrituración en contra del señor José Antonio Valdez, D.N.I. N° 21.923.971 y la señora Sofía Livia Díaz, D.N.I. N° 1.624.301, respecto de una fracción de terreno que forma parte integrante de una mayor extensión ubicada en la localidad Tres Pozos, Departamento Leales de esta provincia e identificada con el padrón inmobiliario N° 86.388.

Manifiesta, que mediante boleto de compraventa de fecha 06/06/2011, el señor Jose Antonio Valdez, D.N.I. N° 7.039.944 (padre del coaccionado) y la señora Sofía Livia Díaz (esposa del señor Valdez y madre del coaccionado), le vendieron la fracción de terreno objeto de esta litis, cuya superficie consta de 1 hectárea, y se encuentra ubicada en la zona norte de la mayor extensión, sobre ruta provincial N° 137, comprendida dentro de los siguientes linderos: Norte: Marcelo Castillo, camino vecinal de por medio; Sur y Este: remanente de la mayor extensión; Oeste: ruta provincial N° 137. Señala que, junto al boleto de compraventa, los vendedores otorgaron a su favor poder

irrevocable post mortem instrumentado mediante escritura pública N° 276, pasada ante la escribana Sara Raquel Anís de Funes, a los fines de que se escriture a favor de sí mismo la fracción de terreno adquirida.

Indica, que luego del fallecimiento del señor José Antonio Valdez (padre), procedió a realizar el fraccionamiento del terreno adquirido y que, en dicha ocasión, los herederos del vendedor (su hijo y cónyuge hoy demandados) se opusieron manifestando que la fracción de terreno que debía tomar se encontraba en otro lugar de la mayor extensión (al fondo y no al frente). Ante ello, expone que se vio obligado a la interposición de la presente acción, en tanto todas las obligaciones por él asumidas en el instrumento privado de fecha 06/06/2011 se encuentran íntegramente cumplidas. En prueba de sus dichos, acompaña documentación digitalizada.

Corrido el traslado de la demanda, mediante presentación digital de fecha 30/04/2021 se apersona el señor José Antonio Valdez, con el patrocinio del letrado Carlos Evelio Wenceslao Santillán, y efectúa una negativa genérica y particular de los hechos invocados por el actor, a la vez que contesta demanda solicitando su rechazo y pone en conocimiento del Juzgado el fallecimiento de su madre y accionada, señora Sofía Livia Díaz. En su versión de los hechos, sostiene que inmueble objeto del boleto de compraventa no se encuentra determinado físicamente, en tanto no constan sus medidas perimetrales, lo que además significa que el comprador jamás entró en posesión. En tal sentido, remarca que al no existir determinación del objeto de la compraventa, y al encontrarse fallecida la parte vendedora al día de la fecha, su determinación actual deviene imposible por ser una materia reservada al acuerdo de partes original.

A su vez, señala que la indeterminación del objeto indica que estamos en presencia de un contrato no concluido, en tanto falta el consentimiento sobre uno de los elementos esenciales de la compraventa, esto es, la determinación de la cosa. Por último, precisa que su madre, señora Sofia Livia Díaz, no resulta ser vendedora de la fracción de terreno objeto de este juicio, sino que tan solo suscribió dicho boleto de compraventa para dar su asentimiento conyugal. En prueba de sus dichos, acompaña documental digitalizada.

Posteriormente, mediante presentación digital de fecha 13/09/2021, el actor pone en conocimiento del Juzgado que, previo a su fallecimiento, la señora Sofía Livia Díaz y el señor José Antonio Valdez (hijo) cedieron la totalidad de las acciones y derechos hereditarios, propios y gananciales, que les correspondían en la sucesión del señor José Antonio Valdez, quien en vida fuera su cónyuge y padre prefallecido, respectivamente; lo que acredita con copia digitalizada de la escritura pública N° 166 de fecha 26/10/2018 pasada ante el escribano José Arnaldo Fernández, y de la resolución de fecha 17/08/2021 dictada en el juicio sucesorio caratulado: “VALDEZ JOSE ANTONIO s/ SUCESION - EXPTE. N° 4217/14”, con trámite ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación, de la que surge la declaración del carácter de cesionaria de la señora Alejandra Noemí Paz, D.N.I. N° 26.385.947, en virtud de la cesión de herencia relacionada precedentemente.

Notificada del traslado de la demanda, mediante presentación digital de fecha 04/04/2022 se apersona la señora Alejandra Noemí Paez, D.N.I. N° 26.385.947, en su carácter de cesionaria de los herederos del señor José Antonio Valdez, y con el patrocinio del letrado Carlos Evelio Wenceslao Santillán, efectúa una negativa general y particular de los hechos, a la vez que contesta demanda solicitando su rechazo en idénticos términos a la presentación realizada en fecha 30/04/2021, los que en honor a la brevedad, se reproducen en este acto.

Así las cosas, mediante providencia de fecha 12/08/2022 se dispone la apertura de la causa a pruebas bajo el Protocolo de Oralidad (Acordada N° 1078/18). En fecha 28/02/2023 se celebra la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, en la que se admiten las siguientes: por

la parte actora, documental, informativa, confesional; y por la parte demandada, documental, informativa, testimonial e inspección ocular.

Producida parcialmente la prueba, conforme el plan de trabajo establecido, en fecha 31/07/2023, se lleva a cabo la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para definitiva, en la que se produce la prueba pendiente (confesionales y testimoniales); se reciben los alegatos orales de las partes y se fija el día 03/08/2023 para el dictado de la sentencia definitiva.

CONSIDERANDO:

I.- La litis

Que, mediante presentación digital de fecha 20/10/2020, el señor Oscar Emilio Caram, D.N.I. N° 20.162.805, con el patrocinio del letrado Ramón Germán Carrizo, promovió demanda de escrituración en contra del señor José Antonio Valdez, D.N.I. N° 21.923.971 y la señora Sofía Livia Díaz, D.N.I. N° 1.624.301, respecto de una fracción de terreno que forma parte integrante de una mayor extensión ubicada en la localidad Tres Pozos, Departamento Leales de esta provincia e identificada con el padrón inmobiliario N° 86.388.

Que, mediante presentación digital de fecha 30/04/2021, se apersonó el señor José Antonio Valdez, con el patrocinio del letrado Carlos Evelio Wenceslao Santillán, y efectuó una negativa genérica y particular de los hechos invocados por el actor, a la vez que contestó demanda solicitando su rechazo y puso en conocimiento del Juzgado el fallecimiento de su madre y accionada, señora Sofía Livia Díaz.

Seguidamente, mediante presentación digital de fecha 13/09/2021, el actor puso en conocimiento del Juzgado que, previo a su fallecimiento, la señora Sofía Livia Díaz y el señor José Antonio Valdez (hijo), cedieron la totalidad de las acciones y derechos hereditarios, propios y gananciales, que les correspondían en la sucesión del señor José Antonio Valdez, quien en vida fuera su cónyuge y padre prefallecido, respectivamente; lo que acredita con copia digitalizada de la escritura pública N° 166 de fecha 26/10/2018 pasada ante el escribano José Arnaldo Fernández, y de la resolución de fecha 17/08/2021 dictada en el juicio sucesorio caratulado: “VALDEZ JOSE ANTONIO s/ SUCESION - EXPTE. N° 4217/14”, con trámite ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación, de la que surge la declaración del carácter de cesionaria de la señora Alejandra Noemí Paz, D.N.I. N° 26.385.947, en virtud de la cesión de herencia relacionada precedentemente.

Notificada del traslado de la demanda, mediante presentación digital de fecha 04/04/2022 se apersonó la señora Alejandra Noemí Paez, D.N.I. N° 26.385.947, en su carácter de cesionaria de los herederos del señor José Antonio Valdez, y con el patrocinio del letrado Carlos Evelio Wenceslao Santillán, efectuó una negativa general y particular de los hechos, a la vez que contestó demanda solicitando su rechazo en idénticos términos a la presentación realizada en fecha 30/04/2021, los que en honor a la brevedad, se reproducen en este acto.

Por su parte, cabe dejar aclarado que de los términos de la escritura pública N° 66 de fecha 26/10/2018, surge que si bien los herederos del señor José Antonio Valdez cedieron a favor de la señora Alejandra Noemí Paz la totalidad de acciones y derechos hereditarios que les correspondían, el señor José Antonio Valdez (hijo) hizo expresa reserva del derecho real de usufructo vitalicio sobre los inmuebles del acervo hereditario, por lo que su calidad de demandado en el presente juicio deviene necesaria.

De esta manera quedó trabada la litis.

II.- Encuadre jurídico

Liminarmente, debo precisar que el expediente traído para resolver será analizado a la luz del Código Civil Velezano (en adelante C.C.) en conformidad con lo dispuesto por el artículo 7 del Código Civil y Comercial de la Nación vigente, en tanto el boleto de compraventa del que surge la obligación de escriturar el inmueble objeto de la litis, fue suscripto en fecha 06/06/2011.

A su vez, debo señalar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. Asimismo, y en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo.

Entrando al estudio del expediente, cabe señalar que la celebración del boleto de compraventa de fecha 06/06/2011 entre José Antonio Valdez (vendedor) y los cónyuges Oscar Emilio Caram y Nancy Graciela Valdez (compradores) en los términos que da cuenta dicho instrumento; y el otorgamiento del poder irrevocable post mortem instrumentado mediante escritura pública N° 276, pasada ante la escribana Sara Raquel Anís de Funes; resultan hechos no controvertidos entre las partes y, por ende, exentos de prueba y justificación.

Por su parte, corresponde dejar establecido que las cuestiones controvertidas a dilucidar y de justificación necesaria sobre las cuales cabe expedirme conforme lo dispuesto por el artículo 214, incisos 5 y 7 del CPCyCT vigente, son las siguientes: 1) Procedencia de la acción de escrituración; 2) Costas y honorarios.

III.- Análisis y resolución del caso

A continuación, se analizarán por separado las cuestiones señaladas en el punto anterior.

PRIMERA CUESTIÓN: Procedencia de la acción de escrituración.

Liminarmente, cabe precisar que, tanto la doctrina como la jurisprudencia, han entendido 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-; 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. Ambos deben prestar de buena fe todo el esfuerzo para que la escrituración se cumpla, satisfaciendo los deberes secundarios que acompañan a la obligación de escriturar, tales como designar el escribano, poner a disposición del mismo la documentación necesaria para formalizar el acto escriturario (testimonio de dominio, planos, recibos de impuestos, libre deuda, etc.) que en algunos casos depende o pesa sobre el vendedor y en otros sobre el comprador (al respecto, véase Morello, Augusto, “El boleto de compraventa Inmobiliaria”, pág.324 y ss. y Mosset Iturraspe - Novellino, “La obligación de escriturar”, pág.97/98 y 103).

En este orden de ideas, sabido es que para exigir el cumplimiento de una obligación emergente de un contrato -en este caso, de una compraventa inmobiliaria celebrada por instrumento privado-, es necesario, en primer lugar, que sea solicitada por la parte cumplidora y que, además, la pretensa incumplidora se encuentre en mora, o dicho de otra manera, que haya un retardo imputable al deudor o directamente no haya cumplido en tiempo útil y acabadamente con la obligación misma.

Sentada esta cuestión, advierto que el principal argumento de la parte demandada para solicitar el rechazo de la acción intentada por el actor radica en la indeterminación del inmueble objeto del boleto de compraventa, en tanto refieren que aquél no fue delimitado en sus medidas perimetrales,

por lo que resulta imposible de determinarlo actualmente atento el fallecimiento del vendedor original. Debno aclarar también que, en las audiencias, los demandados también han alegado una falta de pago del precio, pero sin aportar prueba alguna que desacredite lo expresado en el Boleto de Compraventa, base de esta acción de escrituración, en el que los celebrantes dejaron establecido que dicho precio fue totalmente abonado por los compradores.

Ante ello, se impone analizar, primeramente, la mora del vendedor en su obligación de escriturar; y luego, la determinación o indeterminación del inmueble objeto del boleto de compraventa celebrado; cuestiones éstas que se tratarán por separado.

1.1.- Mora del vendedor.

En relación a la mora, resultan aplicables las previsiones del artículo 509 del C.C. que establece: "En las obligaciones a plazo, la mora se produce por su solo vencimiento. Si el plazo no estuviere expresamente convenido, pero resultare tácitamente de la naturaleza y circunstancias de la obligación, el acreedor deberá interpelar al deudor para constituirlo en mora. Si no hubiere plazo, el juez a pedido de parte, lo fijará en procedimiento sumario, a menos que el acreedor opte por acumular las acciones de fijación de plazo y de cumplimiento, en cuyo caso el deudor quedará constituido en mora en la fecha indicada por la sentencia para el cumplimiento de la obligación. Para eximirse de las responsabilidades derivadas de la mora, el deudor debe probar que no le es imputable".

Atento lo dispuesto por la norma, resulta necesario examinar lo convenido por las partes en el boleto de compraventa de fecha 06/06/2011, acompañado digitalmente en esta causa.

En efecto, de dicho contrato no surge ninguna cláusula expresa referida a la obligación de escriturar, como así tampoco a la designación del escribano para la autorización de la escritura. No obstante ello, la obligación de escriturar es una obligación que surge innata de los contratos de compraventa inmobiliaria celebrados por instrumento privado, en tanto, conforme la postura formalista contractual -a la que adhiero- el boleto de compraventa resulta un preliminar de contrato por el cual las partes se comprometen al otorgamiento del instrumento pendiente, esto es, la escritura pública (artículos 1184 y 1185 del C.C.).

Se destaca asimismo que la obligación de escriturar es una típica obligación de resultado, en la que el vendedor no se obliga simplemente a asumir todas las diligencias para lograr la escritura, sino que promete transferir efectivamente el dominio. Ello implica que es el obligado quien debe probar que tal obligación no le es exigible.

Entonces, siendo innegable la obligación de escriturar para las partes, exigible por una y otra conforme lo expuesto con la jurisprudencia citada precedentemente, y por más que no conste expresamente en el contrato en cuestión, el plazo para su cumplimiento resulta de manera tácita de la naturaleza misma de la obligación y las circunstancias en que dicha obligación fue asumida.

En relación a las obligaciones de plazo tácito, la doctrina ha entendido que: "En estas obligaciones, pese a no estar expresamente establecido por las partes un término para el cumplimiento, su existencia resulta sin embargo indudable, atento a que en razón de la propia índole o naturaleza de aquéllas es indispensable que medie un lapso adecuado para que las mismas se puedan cumplir. Tal ocurre por ejemplo en el contrato de transporte, que requiere del tiempo necesario para su realización, aunque los contratantes nada hubiesen previsto al respecto, o también cuando se tiene que entregar alguna cosa en un sitio distinto de aquel en donde la misma se hallaba al contraerse la obligación, lo que implícitamente conlleva entonces la existencia del plazo razonablemente adecuado para poder trasladar lo debido al lugar del pago, o si alguien se obligase en invierno a

ejecutar un trabajo que sólo puede cumplirse en verano, etcétera (...) Este tipo de obligaciones carece así de la indispensable precisión en cuanto a la época del cumplimiento, lo que explica que no sea entonces posible establecer a su respecto la mora automática, ya que la razón de ser de esta última reside precisamente en la circunstancia de que el deudor conoce o debe conocer con certeza el momento de la exigibilidad del crédito" (Trigo Represas, Félix A., Código Civil Comentado - Obligaciones, Tomo I, Ed. Rubinzal Culzoni, 2005).

En este sentido, observo que el plazo para exigir la escrituración del inmueble en cuestión no podía ser prolongado. Dicho entendimiento radica en que, por un lado, no puede obviarse el hecho de que paralelamente a la suscripción del boleto de compraventa en fecha 06/06/2011, el vendedor -con el asentimiento de su cónyuge- otorgó a favor de los compradores un poder irrevocable post mortem por el plazo de diez años, el que fuera instrumentado mediante escritura pública N° 276 pasada ante la escribana Sara Raquel Anís de Funes, con facultades expresas para que se escrituren a favor de sí mismos el inmueble objeto de la compraventa.

Dicho otorgamiento me persuade a considerar que si el vendedor apoderó a los compradores para que, en su nombre y representación, escrituren a su favor el inmueble adquirido, es porque sin duda alguna las obligaciones a cargo de la parte compradora se encontraban cumplidas y, por lo tanto, la obligación de escriturar a su cargo se encontraba en condiciones de ser exigida casi inmediatamente (obviamente considerando el tiempo necesario de los trámites previos de escrituración, entre ellos, la mensura de la fracción de terreno adquirida).

Por otro lado, no puede pasarse por alto el hecho de que la totalidad de las prestaciones a cargo de la parte compradora, en especial el pago del precio en dinero, se encontraban íntegramente cumplidas concomitantemente a la firma misma del boleto de compraventa; quedando únicamente pendiente el otorgamiento de la mentada escritura traslativa de dominio.

Así las cosas, el actor refiere en su demanda que, luego del fallecimiento del señor José Antonio Valdez (ocurrido el 08/05/2014 según copia digital de declaratoria de herederos de fecha 28/06/2018 adjunta en la causa), procedió a realizar el fraccionamiento del terreno adquirido, oponiéndose a ello los herederos del vendedor fallecido por discrepar respecto de la ubicación del mismo dentro de la mayor extensión (dichos estos ratificados en los escritos de responde).

De allí, que entiendo que ante la imposibilidad material de confeccionar el plano de mensura correspondiente por la falta de conformidad de los herederos del titular de dominio de la mayor extensión, y ante el evidente conflicto en puertas, el actor se vio obligado a la interposición de la presente demanda de escrituración, más allá de que el poder otorgado a su favor continuaba vigente, lo que demuestra, al mismo tiempo, la buena fe de la parte compradora en abstenerse de su utilización en sede administrativa y notarial.

De todo lo expuesto, considero que desde al menos 7 meses luego de la suscripción del boleto de compraventa, esto es el 06/01/2012 (tiempo éste suficiente para realizar los trámites necesarios previos a la escrituración, entre ellos la mensura del inmueble y su total aprobación ante las reparticiones pertinentes), la obligación de escriturar comenzó a ser exigible por las partes de manera recíproca.

Pero, tal y como se puso de manifiesto precedentemente, a más del incumplimiento de la obligación dentro del plazo -que en este caso surge tácitamente de la naturaleza y circunstancias de la obligación- se requiere, además, que el acreedor interpele al deudor a los fines de su constitución en mora.

Respecto de la interpelación, sabido es que resulta ser una declaración de voluntad recepticia, consistente en un requerimiento de pago que formula el acreedor al deudor y que solo produce sus efectos propios cuando efectivamente llega a conocimiento de este último. No puede llevarse a cabo si la obligación todavia no fuese exigible, por no mediar aun ningun incumpliomiento del deudor.

En este contexto, cabe señalar que no obra en la presente causa interpelación extrajudicial alguna dirigida al vendedor o a sus herederos. No obstante ello, tanto la doctrina como la jurisprudencia mayoritaria han considerado que la interpelación puede ser realizada en sede judicial. En este caso, el requerimiento es un acto jurídico que se lleva a cabo por medio de un acto procesal de suma importancia: el traslado de la demanda.

Así las cosas, considero que la constitución en mora del heredero legitimario del vendedor y de la cesionaria de las acciones y derechos hereditarios que le correspondía a su cónyuge supérstite (quienes ocupan la misma posición jurídica del causante por imperio de la ley), se efectivizó con las notificaciones de fechas 08/04/2021 y 30/03/2022, respectivamente, realizadas en el marco del presente juicio.

Y, a pesar de estar debidamente notificados, negaron los hechos invocados por la parte actora y solicitaron el rechazo de la demanda, cuando pudieron allanarse y cumplir con la obligación pendiente de escriturar.

Por último, no escapa a este magistrado que el poder irrevocable post mortem otorgado a favor del actor se extinguió recién en fecha 07/06/2021, pudiendo haber sido utilizado para realizar los trámites de escrituración correspondientes desde que la obligación era exigible (como se dijo, a partir del 06/01/2012).

Sin embargo, la utilización del poder era claramente facultativa, en tanto las partes no convinieron que su utilización sea obligatoria; a más de que, a partir del fallecimiento del poderdante, resultaba claro que existía un conflicto en puertas atento la oposición de los herederos del vendedor en el fraccionamiento del terreno adquirido.

En conclusión, considero que los deudores de la obligación de escriturar: José Antonio Valdez (hijo del vendedor) y Alejandra Noemí Paez (cesionaria de las acciones y derechos hereditarios de Sofia Livia Díaz, cónyuge del vendedor) fueron debidamente constituidos en mora en fechas 08/04/2021 y 30/03/2022. Así lo declaro.

1.2. Determinación o indeterminación del inmueble objeto del boleto de compraventa.

A los fines de dilucidar este punto, resulta necesario examinar los términos de lo convenido por las partes en el boleto de compraventa de fecha 06/06/2011.

Así, de la cláusula primera surge lo siguiente en relación al objeto: “El vendedor VENDE a los compradores y estos aceptan de conformidad, una fracción de terreno que es parte integrante de un inmueble en mayor extensión, ubicado en la localidad denominada Tres Pozos, Departamento Leales, Provincia de Tucumán (...) Superficie 28Has. FRACCION QUE SE VENDE POR ESTE ACTO: Ubicada en la zona noroeste de la mayor extensión, sobre Ruta Provincial 137, compuesta la fracción de UNA HECTAREA, dentro de los siguientes linderos: al Norte: Marcelo Castillo, camino vecinal de por medio; Sud y Este: restos de la mayor extensión y al Oeste: Ruta Provincial 137 (a Viclos) (...)”.

Por su parte, de la cláusula cuarta surge que las partes acordaron que “Los gastos y honorarios que demande la confección de la escritura traslativa de dominio, serán soportados por los compradores, mientras que los Planos de Mensura, División y/o Informes de Verificación serán soportados por el

vendedor en forma exclusiva, como así también el impuesto a la transferencia de inmuebles".

Ahora bien, realizando una interpretación armónica y contextual del contrato, entiendo que surge con meridiana claridad lo siguiente: 1) que las partes realizaron lo que se conoce como venta "ad mensuram" en los términos del artículo 1344 inciso 5 del C.C., en tanto el precio pactado fue tenido en cuenta en relación a la superficie enajenada (1 hectárea), comprendida dentro de polígonos o linderos expresamente delimitados; 2) que en las ventas "ad mensuram", a diferencia de lo que ocurre con las ventas "ad corpus", el área o fraccionamiento ocupa un primer plano en el ánimo y en las intenciones de los contratantes, quienes la tienen como punto de mira para mejor aprovechamiento del negocio jurídico; 3) que la fracción de terreno adquirida forma parte integrante de una mayor extensión perfectamente identificada catastral y registralmente; a la vez que la ubicación cardinal de la primera dentro de la segunda también fue consignada en el instrumento; 4) que, a pesar de que hubiese sido de buena técnica contractual acompañar un croquis del inmueble como un anexo del boleto de compraventa, la omisión de consignar las medidas perimetrales del mismo en el cuerpo del contrato no puede ser considerada bajo ningún punto de vista como un supuesto de indeterminación del objeto cuando su superficie y linderos se encuentran expresamente precisados; y 5) que los gastos y honorarios que irrogara la confección, tramitación y aprobación en las reparticiones pertinentes del plano de mensura y/o división, pesaban sobre el vendedor, resultando esta obligación complementaria de la obligación tácita de escriturar; en tanto que, conforme lo dispuesto por los artículos 11, 12 y 13 de la Ley N° 26.209, resulta necesario que la parcela se encuentre constituida en la Dirección General de Catastro a los fines de la transmisión del dominio pleno.

En conclusión, por todo lo analizado en los párrafos que anteceden, corresponde ordenar al señor José Antonio Valdez, hijo y heredero del vendedor, y a la señora Alejandra Noemí Paez, cesionaria de las acciones y derechos hereditarios y gananciales que le correspondían a Sofía Livia Díaz, quien en vida fuera cónyuge del vendedor, así como los derechos hereditarios del Sr. José Antonio Valdéz (hijo del vendedor); a que den cumplimiento con la obligación de escriturar a favor de Oscar Emilio Caram y Nancy Graciela Valdez la fracción de terreno identificada en la cláusula primera del boleto de compraventa de fecha 06/06/2011. A tales efectos, se considerará que dicha fracción está ubicada en la zona noroeste de la mayor extensión, sobre Ruta Provincial 137, compuesta la fracción de UNA HECTAREA, dentro de los siguientes linderos: al Norte: Marcelo Castillo, camino vecinal de por medio; Sud y Este: restos de la mayor extensión y al Oeste: Ruta Provincial 137, conformando un cuadrado de 100 metros sobre Ruta Provincial 137 (lindero oeste), 100 metros sobre el camino vecinal que separa de la propiedad de Marcelo Castillo (lindero norte), 100 metros sobre remanente de mayor estensión al Sur, y 100 metros sobre remanente de mayor extensión al este.

En consecuencia, se condena a los demandados a que, en el prudente plazo de 120 días corridos a contar desde la fecha de la presente sentencia: 1) Encarguen la confección y tramitación, hasta su total aprobación por las reparticiones pertinentes, del plano de mensura y/o división correspondiente a la fracción de terreno vendida, cuyo costo deberá ser soprotado por los demandados; 2) Designe la parte actora, la escribanía de registro que intervendrá en la autorización de la escritura pública, debiendo comunicar dicha designación al Juzgado y los demandados, asumiendo los costos de tal otorgamiento; 3) Otorguen la escritura pública traslativa de dominio a favor de Oscar Emilio Caram y Nancy Graciela Valdez, bajo apercibimiento de otorgarla el Juzgado a su nombre y a su costa, o de resolver la misma en la obligación de reparar los daños y perjuicios, en caso de resultar de imposible cumplimiento (cfr. art. 1187 del C.C. y art. 617 del CPCyCT vigente), respecto de la fracción de terreno objeto del Boleto de Compraventa de fecha 06/06/2011, y que se determina en esta sentencia. A tal efecto, los demandados quedan expresamente autorizados, de manera conjunta,

separada o indistinta, para suscribir todo tipo de documentación que les sea requerida, ya sea instrumentos públicos, privados y/o particulares, bajo apercibimiento, en caso de negativa injustificada de ser otorgados por el Juez a su costa.

SEGUNDA CUESTIÓN: **Costas y honorarios.**

En relación a las costas, atento el resultado arribado, corresponde imponerlas a los demandados vencidos, siguiendo el principio objetivo de la derrota y lo dispuesto por el artículo 61 del CPCyCT. Respecto a los honorarios, difiero el pronunciamiento para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA DE ESCRITURACIÓN promovida por el señor **OSCAR EMILIO CARAM**, D.N.I. N° 20.162.805, con el patrocinio del letrado Ramón Germán Carrizo, en contra de **JOSÉ ANTONIO VALDEZ**, D.N.I. N° 21.923.971 y **ALEJANDRA NOEMÍ PAEZ**, D.N.I. N° 26.385.947, conforme lo considerado. En consecuencia, **SE CONDENA** a los demandados José Antonio Valdéz y Alejandra Noemí Páez a que, en el plazo de 120 días corridos a contar desde que quede firme la presente sentencia: **1)** Encarguen la confección y tramitación, hasta su total aprobación por las reparticiones pertinentes, del plano de mensura y/o división correspondiente a la fracción de terreno vendida, con los gastos pertinentes a su cargo, y conforme la determinación que se efectúa en los Considerandos de esta sentencia**; 2)** Otorguen la escritura pública traslativa de dominio a favor de Oscar Emilio Caram y Nancy Graciela Valdez, por ante la Escribanía que ellos designen, bajo apercibimiento de otorgarla el Juzgado a su nombre y a costa de los compradores o, en caso de resultar de imposible cumplimiento, resolver la obligación en reparar los daños y perjuicios (cfr. art. 617 del CPCyCT vigente), respecto de la fracción de terreno objeto del Boleto de Compraventa de fecha 06/06/2011, y que se determina en esta sentencia, cuyo costo deberá asumir la parte compradora. A tal efecto, los demandados quedan expresamente autorizados, de manera conjunta, separada o indistinta, para suscribir todo tipo de documentación que les sea requerida, ya sea instrumentos públicos, privados y/o particulares, bajo apercibimiento, en caso de negativa injustificada de ser otorgados por el Juez a su costa.

II.- IMPONER COSTAS a la parte demandada vencida, conforme lo expuesto (art. 61 del CPCyCT).

III.- DIFERIR LA REGULACIÓN DE HONORARIOS para su oportunidad.

IV.- PRÁCTIQUESE la planilla fiscal por Secretaría, conforme lo ordenado en la audiencia de fecha 31/07/2023, y **REPÓNGASE** por los condenados en costas.

HÁGASE SABER.- 4115/17 BS

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.

Actuación firmada en fecha 04/08/2023

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.