

Expediente: 2420/19

Carátula: PEREZ CARMONA MARIA DEL CARMEN C/ LLANES NORMA BEATRIZ S/ ESCRITURACION

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 09/02/2024 - 00:00

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

23260284274 - PEREZ CARMONA, MARIA DEL CARMEN-ACTOR/A

90000000000 - LLANES, NORMA BEATRIZ-DEMANDADO/A

90000000000 - ARAUJO, TIRSO FLAVIO-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°: 2420/19



H102324784304

San Miguel de Tucumán, 08 de febrero de 2024.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**PEREZ CARMONA MARIA DEL CARMEN c/ LLANES NORMA BEATRIZ s/ ESCRITURACION**” (Expte. n° 2420/19 – 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 María del Carmen Pérez Carmona DNI N°14.084.691, 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°37, compuesto de 15 metros de frente por 35 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 11 de marzo de 2013 la Sra. Pérez Carmona adquirió el inmueble mencionado por boleto de compra venta pasado por ante la Escribana Adriana Zerdan de Michel, Registro N°29 Yerba Buena, con la Sra. Norma Beatriz Llanes por la suma de \$77.700 que la vendedora recibió en ese acto.

Destaca que se estableció como cláusula quinta que la escritura traslativa de dominio sería otorgada por la parte vendedora a la parte compradora, en un plazo máximo e impostergable de tres años desde el 01/04/2013, obligándose el vendedor a hacer diligente y eficazmente todo lo necesario para lograr la inscripción en el Registro Inmobiliario del testimonio de hijuela que resultare de los autos:

“Humberto Araujo s/ Prescripción Adquisitiva. Expte. N°2309/97” y hecho esto, se apruebe la autorización de venta del predio en el mencionado sucesorio para que a posterior se aprueben los correspondientes planos de mensura y subdivisión del loteo definitivo nuevamente en Catastro.

Advierte que el plazo estipulado se encuentra ampliamente vencido y pese a los reclamos extrajudiciales, aún 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. Trámite procesal de la causa.

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

Que mediante proveídos de fecha 02/02/2021, 10/09/2021 y 04/11/2021 se declara la rebeldía de los demandados Llanes Norma, Araujo Tirso y Araujo Ulises, respectivamente.

En fecha 07/03/2022 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 24/08/2022.

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

- Prueba instrumental/ constancia de autos: es admitida.
- Prueba informativa: Oficio al Registro Inmobiliario (26/10/2022), a la Dirección General de Catastro (14/10/2022), a la Comuna El Manantial (No ha sido contestada, se desestima en segunda audiencia la reiteración), a la Municipalidad de Lules 09/09/2022), a la Escribanía Pública de Registro N° 29 Yerba Buena(10/11/2022).
- Prueba Testimonial (Producida en segunda audiencia 02/12/2022).
- Prueba Confesional (No se produce).
- Prueba Inspección Ocular (se desestima en la segunda audiencia).

Puestos los autos para alegar en la audiencia de vista de causa en fecha 02/12/2022, alega la parte actora. Se practica planilla fiscal (02/12/2022) la que es repuesta por la actora en fecha 16/12/2022. Encontrándose los autos en estado de dictar sentencia, en fecha 06/10/2023 son llamados a resolver y,

CONSIDERANDO:

1. Pretensiones.

Que la actora en autos Sra. María del Carmen Pérez Carmona interpone 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 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, 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 11/03/2013, 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 \$77.700 manifestando la vendedora recibir en dicho acto la suma mencionada, otorgando por el referido boleto suficiente recibo y total y formal carta de pago.

El boleto de compraventa aportado en autos ha sido suscripto por la actora Sra. Pérez Carmona, 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 la Escribana Adriana Zerdan de Michel correspondiente al Registro N.º29.

Mediante presentación de fecha 10/11/2022 informa la escribana Sofía Inés Michel, en su carácter de adscripta al Registro Notarial N.º29, que en fecha 11/03/2013 se labró acta de certificación de firmas de Norma Beatriz Llanes, DNI N.º18.665.559, María del carmen Pérez Carmona, DNI N.º14.084.691, obrante en el Libro de Requerimiento N.ºB/1267 del año 2013 folio N.º169, a adjuntando copia certificada de la misma.

En consecuencia, la actora se encuentra legitimada para su actuación en autos, siendo la 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 los accionantes se infiere que la obligada a la escrituración es la Sra. Llanes, por cuanto es ella quien asume la obligación para con la Sra. Pérez Carmona. 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 retro trayéndose 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.

Surge de la cláusula quinta del boleto de compra venta en estudio, que la escritura traslativa de dominio se otorgaría en un plazo máximo e impostergable de tres años desde el 01/04/2013, obligándose el vendedor a hacer diligente y eficazmente todo lo necesario a efectos de la inscripción en el Registro Inmobiliario del testimonio de hijuela a nombre de Tirso Araujo y Ulises Leónidas Araujo, y de ña aprobación de 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.

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 se estableció un plazo de escrituración obligándose la parte vendedora a hacer diligente y eficazmente todo lo necesario para lograr la inscripción en el Registro Inmobiliario del testimonio de hijuela que resultare de los autos: "Humberto Araujo s/ Prescripción Adquisitiva. Expte. N°2309/97" y hecho esto, se apruebe la autorización de venta del predio en el mencionado sucesorio para que a posterior se aprueben los correspondientes planos de mensura y subdivisión del loteo definitivo nuevamente en Catastro.

Vemos entonces que, el plazo dispuesto por las partes se encuentra vencido con creces. Asimismo, tengo presente que la previa inscripción en el Registro Inmobiliario del testimonio de hijuela mencionado, se encuentra cumplida por cuanto surge de la compulsas 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.

De ésta manera, vemos que se encuentra cumplido el pago del monto dispuesto como valor de venta por parte de la actora y, habiendo transcurrido un plazo de ocho años (a cumplirse nueve en abril del corriente año), la escrituración se tornó exigible.

Tengo en cuenta también que, según informe de del Registro Inmobiliario presentado en autos en fecha 14/10/2022, 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.

Por ello,

RESUELVO:

I. HACER LUGAR a la demanda por escrituración promovida por la Sra. María del Carmen Pérez Carmona 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°37, compuesto de 15 metros de frente por 35 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. 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 DANIEL CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN.

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 08/02/2024

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>.