

Expediente: 1062/17

Carátula: **NADAL JORGE RAFAEL C/ MURUAGA ENRIQUE HORACIO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **16/04/2024 - 00:00**

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

90000000000 - MURUAGA, ENRIQUE HORACIO-DEMANDADO/A

20315452431 - NADAL, JORGE RAFAEL-ACTOR/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 1062/17



H102324890633

San Miguel de Tucumán, 15 de abril de 2024.-

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “**NADAL JORGE RAFAEL c/ MURUAGA ENRIQUE HORACIO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS**” (Expte. n° 1062/17 – Ingreso: 26/04/2017), de los que

### RESULTA:

En fecha 23/10/2017 se presenta el Sr. Jorge Rafael Nadal, DNI n° 17.377.030, domiciliado en calle Gaspar Lasalle n° 374 B° David Condrad del departamento Simoca de esta provincia, representado por su letrado apoderado Dr. José Enrique Rivadeo, e inicia demanda de daños y perjuicios por incumplimiento contractual y obligación de escriturar en contra de Enrique Horacio Muruaga, DNI n° 12.870.241, con domicilio en calle 15 n° 345 Villa Mariano Moreno de la localidad de Tafí Viejo, solicitando se lo condene a pagar la suma de \$800.000 (pesos ochocientos mil) o la mayor o menor cantidad que corresponda a criterio de S.S., con más gastos e intereses; y a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble/departamento ubicado en calle Marcos Paz n° 1784/86, primer piso de la ciudad de San Miguel de Tucumán, identificado como unidad n° 4 de 43,64 m2 (departamento 35,78 + 7,86 m2 comunes) cubiertos aproximadamente; cuya mayor extensión, según expte. n° 33391-D-10, Plano n° 60789/11, se identifica: Padrón Provincial: 14.399, Padrón Municipal: 235.884, Matrícula Catastral: 7.907, Orden: 331, Circunscripción: I, Sección: 11, Manzana: 0240, Parcela: 160; todo ello bajo apercibimiento de suscribir la escritura el Magistrado a su cargo, con costas.

Relata que adquirió el departamento referenciado, que fuera propiedad del Sr. Muruaga, mediante la celebración de un boleto de compraventa en fecha 16/11/2015 con firmas certificadas por el Escribano Público del Registro n° 44.

Describe que en virtud de dicho contrato el demandado recibió la totalidad del dinero del valor pactado de venta y entregó la posesión del departamento a su parte, comprometiéndose de palabra que en un plazo prudencial incorporaría a la unidad habitacional los servicios básicos (agua, luz, etc.) y que entregaría la documentación de final de obra en un plazo no menor de 180 días a fin de proceder a la escrituración de dicho departamento.

Refiere que transcurrido los seis meses pactados y ante el incumplimiento de lo acordado requirió en diversas oportunidades al demandado que hiciera entrega de la documentación necesaria para llevar adelante la escrituración así como los daños producidos por su mala conducta e incumplimiento, principalmente por la falta de servicios que impiden habitar la unidad hasta el día de la fecha.

Indica que ante el caso omiso del Sr. Muruaga, en fecha 22/07/2016 le remitió Carta Documento n° 346321203, la que no fue respondida.

Cita las cláusulas Quinta y Sexta del Boleto de Compraventa formalizado, que denuncia incumplidas (a las que me remito).

Funda su acción en derecho que tengo por reproducido. Ofrece prueba.

Finalmente, peticiona se haga lugar a la acción en todas sus partes, con costas.

Corrido traslado de ley, el demandado no se apersona, teniéndose por incontestada la demanda mediante decreto de fecha 21/05/2018.

Abierta la causa a prueba (cf. proveído de fecha 21/05/2018), se ofrecen y producen las que surgen del informe de fecha 14/12/2018.

Puestos el expediente para alegar (cf. decreto de fecha 01/02/2019), en fecha 27/02/2019 se agregan los presentados por la parte actora el 26/02/2019.

Practicada planilla fiscal (17/04/2019) y respuesta la misma por el actor (cf. presentación de fecha 20/07/2020), en fecha 12/08/2020 el expediente pasa a despacho para el dictado de sentencia definitiva.

Finalmente, cumplido el requerimiento previo ordenado en fecha 24/06/2022, los autos vuelven a despacho conforme fuera ordenado.

## **CONSIDERANDO:**

**1. Las pretensiones. Los hechos.** El actor inició juicio de daños y perjuicios y escrituración, aduciendo que por boleto de compraventa de fecha 16/11/2015 el accionado le vendió el inmueble -departamento- objeto del mismo. Indica que el vendedor le hizo entrega de la posesión del inmueble y que el precio fue totalmente cancelado por su parte en oportunidad de celebrar el referido boleto, pero el accionado no cumplió con lo acordado en relación a la instalación de los servicios básicos (agua, luz, etc.) para habitar la unidad y a la entrega de la documentación necesaria para llevar adelante la escrituración, a pesar de los reclamos efectuados extrajudicialmente.

De su lado, el accionado no contesta la demanda. Actitud procesal -incontestación de demanda- en virtud de la cual cabe precisar que, si bien constituye una presunción simple o judicial, en lo que a la apreciación de los hechos se refiere, incumbe exclusivamente al Juez en oportunidad de dictar sentencia establecer si el silencio es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión del actor (cf. Palacio Lino, T.VI, "Derecho Procesal Civil"). Por lo que procederé con el temperamento señalado.

**2. Acción de escrituración.** La demanda de escrituración importa el ejercicio de una pretensión de cumplimiento de un contrato y, por ende, debe ser dirigida contra quien asumió la obligación contractual de otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio, habida cuenta de que el objeto de la acción no es la propiedad ni la posesión de la cosa, sino el cumplimiento de una obligación de hacer (CCCC, Sala I, sentencia del 08/02/2011, autos "Páez Luís Ernesto vs. Petroil S.A. s/ Escrituración"; cc. sentencia del 30/4/2014, autos "Vizcarra González, Eugenia Celmira vs. Melhem, Miguel s/escrituración").

Cabe asimismo recordar que en materia de escrituración ambas partes deben efectuar las gestiones útiles correspondientes para transmitir el dominio en legal forma y tiempo oportuno, porque tal obligación es un acto complejo de naturaleza bilateral y pesa sobre ellas el deber de colaboración y de realizar actos tendientes a su efectiva celebración.

En el caso, el negocio jurídico invocado por el Sr. Nadal se encuentra acreditado con el boleto de compraventa acompañado con la demanda y en original reservado (cf. nota de fecha 30/10/2017), suscripto entre el Sr. Enrique Horacio Muruaga, DNI n° 12.870.241, en calidad de vendedor, y el Sr. Jorge Rafael Nadal, DNI n° 17.377.030, en carácter de comprador. Instrumento que goza de fecha cierta (cf. sellado autenticado por la DGR en informe de fecha 17/08/2018, cuaderno de prueba A2) y cuyas firmas se encuentran certificadas por escribano público (cf. informe remitido en fecha 17/08/2018 por la Escribana Lucrecia Tula, titular del Registro n° 44, cuaderno de prueba A2).

De la cláusula PRIMERA de dicho instrumento se desprende que el vendedor -Sr. Muruaga- declara ser propietario del departamento ubicado en calle Marcos Paz 1784/86, primer piso de esta ciudad, designado como unidad N° 4, de 43,64 m<sup>2</sup> (departamento 35,78 + 7,86M<sup>2</sup> comunes) cubiertos aproximadamente, a estrenar, cuyos datos constan en el mismo, y en tal carácter vende al comprador y éste lo adquiere con las medidas, linderos, superficie, detalle y distribución que resultan del expte. Nro. 33391-D-10, Plano N°: 60789/11.

Asimismo, surge de la cláusula SEGUNDA que la venta se realiza por el precio total de \$70.000 (pesos setenta mil), importe que fue entregado por el comprador y recibido por el vendedor de conformidad, otorgando -por dicho instrumento- eficaz recibo y carta de pago.

La cláusula TERCERA precisa que los gastos que originen la confección del boleto de compraventa, sellado, certificación de firmas, impuestos, honorarios y los gastos correspondientes a la escritura traslativa de dominio, como así también los del reglamento de Copropiedad y Administración en su redacción, protocolización e inscripción deberá abonarlos el comprador en la proporción que corresponda a su unidad que por este acto adquiere.

En la cláusula CUARTA se consigna que el vendedor entrega al comprador la posesión del inmueble vendido, en ese mismo acto, libre de todo ocupante, inquilinos y/o intrusos de cualquier orden, en el estado que ha visto el comprador, y que deberá tomar a cargo y en forma exclusiva todas las erogaciones proporcionales a la unidad n° 4 (1° piso) que adquiere.

En la cláusula QUINTA se establece que el vendedor deberá entregar la documentación que acredite que el inmueble se encuentra libre de cargas, deudas, embargos, gravámenes, hipotecas, privilegios, servidumbres, usufructos, etc, al momento de la escrituración.

En la cláusula SEXTA se estipula que el incumplimiento por cualquiera de las partes de alguna obligación asumida, la hará incurrir en mora de pleno de derecho y faculta a la otra parte a exigir judicialmente el cumplimiento de lo estipulado en el presente instrumento.

Y, en la cláusula OCTAVA se expresa que el comprador podrá exigir en un plazo de 180 días a partir de la firma del boleto, al vendedor Sr. Enrique Horacio Muruaga, la entrega de la documentación, planos y final de obra del inmueble y todo otro instrumento pertinente para proceder a la escrituración de la unidad habitacional objeto del contrato.

De igual manera, pondero la contestación de oficio remitida por la Dirección General de Catastro de la Provincia en fecha 23/08/2022 (cf. requerimiento previo decretado en fecha 24/06/2022), del cual se desprende la siguiente información: "Padrón N° 14.399. Inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro y Folio: L:71-F:289-Serie: B-Año 1922 a nombre de DE LA VEGA, DOLORES, S/DNI"; adjuntando copia certificada de Plano de Prescripción Adquisitiva N° 60789/2011- Expte. N° 33391/D-2010 a nombre de MURUAGA, MARIA ROMINA.

Así, el análisis del marco probatorio reseñado, en particular del tenor de las cláusulas del contrato celebrado y la información remitida por la DGC en cuanto a la titularidad dominial del bien inmueble en cuestión a nombre de un tercero -no demandado ni citado a este juicio-, ponen de manifiesto la existencia de una compraventa de cosa ajena, no obstante la declaración del vendedor de "...ser PROPIETARIOy en tal carácter vender al COMPRADOR" (cf. cláusula PRIMERA).

En tal contexto, el art. 1.008 del CCCN prescribe: " Los bienes ajenos pueden ser objeto de los contratos. Si el que promete transmitirlos no ha garantizado el éxito de la promesa, sólo está obligado a emplear los medios necesarios para que la prestación se realice y, si por su culpa, el bien no se transmite, debe reparar los daños causados. Debe también indemnizarlos cuando ha garantizado la promesa y ésta no se cumple. El que ha contratado sobre bienes ajenos como propios es responsable de los daños si no hace entrega de ellos."

Esta norma de carácter general, se complementa con la del art. 1.132 CCCN que en especial dispone: “La venta de la cosa total o parcialmente ajena es válida, en los términos del artículo 1.008. El vendedor se obliga a transmitir o hacer transmitir su dominio al comprador.”

De manera que, nada impide prometer en venta cosas ajenas (cf. lo acontecido en autos) dado que el negocio no apunta a la transmisión actual del dominio, y sólo se exige a quien así procede que garantice el éxito de la promesa, empleando los medios necesarios para que la prestación se realice.

Aclarado ello, por otro lado, advierto que no surge claramente del boleto de compraventa quién asumió la obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio, haciendo referencia únicamente a la obligación del Sr. Muruaga de entregar la documentación necesaria para proceder a la misma en el plazo de 180 días desde la firma del boleto (cf. cláusula OCTAVA).

En este sentido, evidencio que mediante Carta Documento n° 346321203 remitida en fecha 22/07/2016 (en original reservada y cuya autenticidad surge de la contestación de oficio remitida por el Correo Argentino en fecha 24/08/2018, cuaderno de prueba A2) el Sr. Nadal emplazó al aquí demandado Sr. Muruaga a que en el plazo de 72 hs. ponga a su disposición los planos, final de obra y toda otra documentación necesaria para la escrituración del departamento ubicado en calle Marcos Paz 1784/86 1er Piso, Unidad 4, por haber vencido el plazo establecido en la cláusula octava del boleto de compraventa de fecha 16/11/2015. Intimación cuya contestación y/o cumplimiento por el accionado no surge acreditada de constancias del expediente.

En conclusión, tratándose de una venta de cosa ajena y no surgiendo expresamente del contrato a quien corresponde la obligación de escriturar, se torna inviable la acción de escrituración en los términos en que fue promovida en autos. Sin embargo y por aplicación del principio “*iuria novit curia*”, advierto que negar al actor del derecho a obtener la propiedad del inmueble de su posesión, convalidando el incumplimiento de obligaciones contractuales asumidas por el vendedor como condición para que la misma opere, aparece reñido con el principio de buena fe establecido como pauta general de interpretación de los contratos (cf. arts.9, 729, 1.061 y cc. CCCN), y con el mandato esencial y constitucional de justicia que impone a los jueces interpretar las leyes en los casos que caigan bajo su jurisdicción en orden a ese objetivo de equidad.

Ello así, ya que conforme a la regla “*iura novit curia*” los jueces tienen no sólo la facultad sino también el deber de discurrir los conflictos litigiosos y dirimirlos según el derecho vigente, calificando autónomamente la realidad de hecho y subsumiéndola en las normas jurídicas que la rigen, con prescindencia de los fundamentos que enuncian las partes, facultad que deriva de los principios esenciales que organizan la función jurisdiccional de la justicia.

Por lo tanto y sin perjuicio de lo que opinen las partes, el juez como calificador e intérprete, debe analizar y determinar los efectos de los actos cuya existencia se invoquen basado en la voluntad de aquéllas y en la estructura jurídica de la hipótesis concreta en comparación con las leyes en vigor, imponiéndole el referido principio “*iura novit curia*” el deber de dirimir la litis según el derecho aplicable con prescindencia de los planteos de los justiciables. En este sentido se ha expedido la jurisprudencia cuando ha determinado que: “El análisis que corresponde efectuar al juzgador de Primera Instancia, aún sin petición de parte, es sobre si están cumplidos o no los presupuestos necesarios que hagan viable la reclamación del actor, pudiendo interpretar tanto los hechos como las pruebas producidas y debiendo también aplicar el derecho que corresponde al caso, para lo cual por el principio *iura novit curia* no está vinculado por el que fuera alegado por las partes (cf. STJCh, 03-08-1999, Sentencia Definitiva; “Alvarez Bahamonde, Pedro Efran y Otros c/Petroservice S.A. s/Demanda Laboral —Haber e Indemnización de Ley—”).

Por lo considerado y no obstante resultar de cumplimiento imposible la pretensión de escrituración articulada por el actor en su demanda, surgiendo -no obstante- acreditado el incumplimiento de obligaciones contractuales esenciales a cargo del demandado, corresponde sea condenado a realizar el acto comprometido (cf. principio *iura novit curia* y lo previsto en la cláusula SEXTA del contrato), esto es a entregar al actor la documentación, planos y final de obra del inmueble y todo otro instrumento pertinente para proceder a la escrituración de la unidad habitacional objeto del contrato (cf. cláusulas OCTAVA), bajo el apercibimiento legalmente establecido en el art. 616 NCPCT.

A mayor abundamiento, tengo que la actitud procesal asumida por el accionado Enrique Horacio Muruaga, no hace más que reafirmar la conclusión a la que arribo; no habiendo comparecido a la

audiencia de mediación celebrada en fecha 28/08/2017 (cf. acta de cierre por incomparecencia agregada al expediente), ni contestado demanda (lo que genera una presunción iuris tantum de conformidad con la pretensión del actor, cf. art. 438 NCPCCCT), ni concurrido a la audiencia confesional a la que fue citado el día 16/08/2018 a absolver posiciones (fs. 111/112), quedando ésta última actitud para ser valorada en definitiva tal como autorizaba el art. 325 CPCCT (hoy art. 360 NCPCCCT, cf. decreto de fecha 29/11/2018). En esta tarea tengo que, si bien su sola incomparecencia no puede dar lugar a tenerlo por confeso, los hechos contenidos en las posiciones n° 1 y 3/7 del pliego (que se adjunta a la presente, habiendo realizado en este acto a la apertura del sobre reservado en fecha 22/06/2018), relativas a la celebración del boleto de compraventa y las obligaciones asumidas como consecuencia del mismo, resultan corroborados o ratificados por los elementos de prueba obrantes en autos (cf. lo ya expuesto), estimando en consecuencia precedente respecto de aquellas la presunción del art. 360 NCPCCCT, no así en lo tocante a la posición n° 2 (propiedad del inmueble objeto del contrato) la que no será admitida atento al informe producido por la DGC en fecha 23/08/2022 (ya considerado).

**3. Acción de daños y perjuicios.** Corresponde me refiera en lo que sigue a las restantes pretensiones contenidas en el escrito de demanda.

En esta tarea adelanto que, no surgiendo acreditados los daños y perjuicios que se invocan derivados del incumplimiento del demandado, principalmente por la falta de servicios que impiden habitar, alquilar y/o vender la unidad hasta el día de la fecha, corresponde desestimar su reclamo.

En efecto, analizadas las constancias de autos, no surge ofrecimiento ni producción de prueba alguna que permita determinar los daños que se invocan como así tampoco su cuantía; advirtiendo, por lo demás, que conforme surge del boleto de compraventa objeto del presente, el demandado entregó al actor la posesión del bien en oportunidad de su firma (cf. cláusula CUARTA, ya referenciada).

En tanto que los daños que puedan derivarse del eventual incumplimiento de esta sentencia (cf. apercibimiento decretado en los términos del art. 616 NCPCCCT) serán ponderados en la etapa procesal oportuna.

**4. Condena.** Por lo considerado, corresponde hacer lugar parcialmente a la presente demanda y, en consecuencia, condenar al Sr. Enrique Horacio Muruaga a entregar al actor la documentación, planos y final de obra del inmueble, y todo otro instrumento pertinente para proceder a la escrituración de la unidad habitacional objeto del contrato de fecha 16/11/2015, en el término de diez días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de lo dispuesto por el art. 616 NCPCCCT. Se desestima la acción de daños y perjuicios también intentada.

**5. Costas.** Ponderando que, por un lado, no se observa negativa alguna -más allá de su incumplimiento- del demandado a la promoción de este proceso (cf. actitud procesal -incomparecencia/incontestación- asumida), y por otro, que se desestimó la acción de daños y perjuicios también incoada por el actor en su demanda, considero justificado imponer las costas por el orden causado (art. 61 inc. 1 NCPCCCT).

**6. Honorarios.** Se difiere su regulación para la etapa procesal oportuna (cf. art. 20 ley 5480).

Por ello,

## RESUELVO:

**1. HACER LUGAR** parcialmente a la demanda interpuesta por Jorge Rafael Nadal, DNI n° 17.377.030, en contra de Enrique Horacio Muruaga, DNI n° 12.870.241, por lo considerado. En consecuencia, **CONDENAR** a éste último a entregar al actor la documentación, planos y final de obra del inmueble, y todo otro instrumento pertinente para proceder a la escrituración del departamento objeto del contrato de fecha 16/11/2015, ubicado en calle Marcos Paz n° 1784/86 primer piso de esta ciudad, designado como unidad N° 4, en el término de diez días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de lo dispuesto por el art. 616 NCPCCCT. Se desestima la acción de daños y perjuicios también intentada.

**2. COSTAS** por el orden causado (cf. art. 61 inc. 1 NCPCCCT).

**3. HONORARIOS** en su oportunidad (cf. art. 20 ley 5480).

**HÁGASE SABER.** MFFC

**DR. PEDRO ESTEBAN YANE MANA**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA 1º NOMINACIÓN**

**Actuación firmada en fecha 15/04/2024**

Certificado digital:

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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