

## Escrituración Demanda Contra El Estado Nacional Procedencia

### JURISPRUDENCIA

### Escrituración. Demanda contra el Estado Nacional. Procedencia

Se mantiene el fallo que hizo lugar a la acción de escrituración deducida contra el Estado Nacional, pues la actora goza de la posesión de buena fe mediante boleto de compraventa. La ciudad de La Plata a los 7 días del mes de del año dos mil quince, reunidos en Acuerdo los señores Jueces que integran la Sala Primera de esta Cámara Federal de Apelaciones, para tomar en consideración el presente expediente N° FLP 5631/2014/CA1, caratulado: ?MALDONADO, JORGELINA EDUVIGES c/ ESTADO NACIONAL -COMISION NACIONAL DE TIERRAS PARA EL HABITAT SOCIAL (PADRE CARLOS MUGICA) s/CIVIL y COMERCIAL-VARIOS?., procedente del Juzgado Federal de Primera Instancia n° 3 de Lomas de Zamora. EL DOCTOR REBOREDO DIJO: 1. Que, llegan estos autos al Tribunal de Alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto por el representante del Estado Nacional ( Jefatura de Gabinete de Ministros) a fs. 136 en contra de la sentencia de primera instancia que hizo lugar a la demanda condenando al Estado Nacional ?Comisión Nacional de tierras para el Hábitat Social ?Padre Carlos Mugica? a otorgar a favor de Jorgelina Eduviges Maldonado la escritura traslativa de dominio del inmueble individualizado en el considerando 2° bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 512 del Código Procesal Civil de la Nación, imponiéndole las costas. Concedido, fue fundado por el apelante a fs. 148/157, recibiendo contestación por parte de la Defensoría Pública Oficial N°1 ante los Juzgados Federales de Lomas de Zamora a fs. 159/160 y vta. 2. Se agravia el recurrente porque considera que la sentencia a) es arbitraria por contradictoria, b) lleva a cabo un errado encuadre jurídico del contrato que motivó el presente pleito, incurriendo en una interpretación arbitraria por ilegitimidad y c) viola el principio de igualdad jurídica. 3. El objeto de la presente demanda persigue la inmediata escrituración del inmueble que se describe en el considerando 2° y el que originariamente era terreno fiscal y luego adquirido a través del Programa ?Arraigo?, creado por el decreto 846/1991 dentro del ámbito de la Comisión de Tierras Fiscales Nacionales actualmente perteneciente a la Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social ?Padre Carlos Mujica (Dto. 8484/20119). Que, en un análisis del régimen legal aplicable al caso de autos, surge que el Decreto 597/97 faculta a la Comisión Nacional de Tierras Fiscales ?Programa Arraigo? para suscribir y aprobar en representación del Estado Nacional los boletos de compraventa como el de autos; el Decreto 1023/2001 regula el Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional a partir del cual ha de establecerse la clase de contrato que unió a Jorgelina Eduviges Maldonado y la Comisión Nacional de Tierras Fiscales ?Programa Arraigo?. Teniendo en cuenta que el más alto Tribunal ha establecido que ?la Nación al vender tierra fiscal procede como persona jurídica que realiza un acto legislado por el código civil? (Fallos: 129:120), ha de tomarse como normativa aplicable los artículos 1197 y 1198 del Código Civil. A su vez, la actora se encuentra en posesión legítima al reunir los requisitos para su existencia que son la posesión de buena fe, mediante boleto de compraventa (artículo 2355 CC), siendo de aplicación a su vez el artículo 1185 C.C que establece ?los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes o fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública ?. 4. Según la Cláusula sexta del boleto de compraventa: ?La escritura traslativa de dominio será otorgada una vez que haya sido aprobado, por el organismo correspondiente, el respectivo Plano de Mensura y Subdivisión, y se haya practicado las correspondientes inscripciones del mismo ante los Organismos Públicos Provinciales ?, como asimismo ?la compradora deberá haber satisfecho el pago del TREINTA POR CIENTO (30%) DEL PRECIO DE VENTA?. La propiedad fue adquirida a través de un plan social a pagarse en doce cuotas de PESOS ? (?\$), mensuales, iguales y consecutivas mediante el sistema de financiación francés, a una tasa de interés del DOS POR CIENTO (2 %) anual, con vencimiento la primera de ellas al mes siguiente de suscripto el mismo, cuyo pago total no se encuentra discutido en autos. La Comisión Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social ?Padre Carlos Mugica? afirma -habiéndose evaluado la documentación recolectada por la Dirección de Tierras y llevado a cabo un relevamiento técnico sobre el terreno de la manzana donde se halla el lote en cuestión- que la totalidad de los lotes no se corresponden con la geometría de las parcelas razón por la cual no se puede otorgar la escritura traslativa de dominio porque resulta necesario confeccionar previamente un nuevo plano de mensura, unificación y una nueva división que refleje la realidad técnica de la manzana donde se halla emplazado el terreno que ocupa la accionante, previendo dicha labor para el primer trimestre del año 2014 (fs. 35/36), tarea que no había sido cumplida al momento de dictar sentencia el señor Juez a quo el 26 de junio de 2014. El 24 de setiembre de 2014 este Tribunal en uso de las facultades conferidas por los arts. 34 y 36 del CPCCN requirió información a la misma entidad la que contestó que se encuentran iniciados los trámites de pre escrituración los cuales insumirían al menos tres meses. Que a la fecha del dictado de la presente ha

transcurrido en exceso el plazo de registraci3n del estado parcelario, como tambi3n el plazo m3nimo de pre escrituraci3n de los que da cuenta el informe evacuado a fs. 168/176 en cumplimiento de la medida ordenada por esta Sala antes referida. Cabe se1alar que como antes dijera, la Administraci3n ya hubo formulado tal previsi3n para el primer trimestre del a1o 2014 en oportunidad de contestar demanda (fs. 87 vta.) y 12 meses despu3s no ha cumplido con lo que se obligara. 5. El art3culo 1 de la ley 16.986 prescribe que la acci3n de amparo ser3 admisible contra todo acto u omisi3n de autoridad p3blica que, en forma actual o inminente, lesione, restrinja, altere o amenace con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta los derechos o garant3as expl3citas o impl3citamente reconocidos por la Constituci3n Nacional, circunstancias que se dan en autos, ya que, el boleto de compraventa fue firmado el 14 de febrero del a1o 2004, y hasta el momento no se ha podido escriturar afectando el derecho de propiedad (art3culo 17 C.N.), circunstancia que aunada a la situaci3n personal de la actora seg3n el informe socio ambiental agregado a fs. 3/11, certificado de discapacidad (fs.2) y pago total del compromiso, hacen procedente la acci3n intentada. Por lo expuesto doy mi voto para que, rechaz3ndose el recurso interpuesto se confirme la sentencia recurrida, debi3ndose contemplar dentro del plazo fijado por el a quo la registraci3n del estado parcelario del inmueble a los fines de otorgar la escritura de traslado de dominio definitiva. Costas de alzada a la demandada vencida (art. 68 C.P.C. Y C.N.) LOS DOCTORES COMPAIRED Y LEMOS ARIAS DIJERON: Que adhieren al voto que precede. Con lo que se dio por finalizado el acto firmando los se1ores Jueces intervinientes y el Secretario actuante. POR TANTO: en m3rito a lo que resulta del Acuerdo el Tribunal Resuelve confirmar la sentencia de fs. 131/134, debi3ndose contemplar dentro del plazo fijado por el a quo la registraci3n del estado parcelario del inmueble a los fines de otorgar la escritura de traslado de dominio definitiva, imponi3ndose las costas de alzada a la demandada vencida (art. 68 C.P.C. y C.N.). Reg3strese, notif3quese y devu3lvase. CARLOS ROMAN COMPAIRED JUEZ DE CAMARA JULIO VICTOR REBOREDO JUEZ DE CAMARA ROBERTO AGUSTIN LEMOS ARIAS JUEZ DE CAMARA

000883E