

## Boleto De Compraventa Obligacion De Escriturar Fecha De La Escritura Citacion Por Parte Del Notario Mora De La Vendedora

### JURISPRUDENCIA

### Boleto de compraventa. Obligación de escriturar. Fecha de la

escritura. Citación por parte del notario. Mora de la vendedora

Se revoca la sentencia apelada en cuanto hizo parcialmente lugar a la demanda por entender que resultó injustificada por prematura; y se dispone la obligación de escriturar, tal como se obligaron las partes en el boleto de compraventa, a los fines de poner fin al conflicto.

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 5 días del mes de julio de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "B", para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: "Peltzer, Abel Héctor c/ Chaves, Andrea Gabriela s/ daños y perjuicios" respecto de la sentencia de fs. 399/406, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: MAURICIO LUIS MIZRAHI.- CLAUDIO RAMOS FEIJOO.- ROBERTO PARRILLI.-

A la cuestión planteada el Dr. Mizrahi, dijo: I. Antecedentes La sentencia de primera instancia, obrante a fs. 399/406, dispuso hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta por Abel Héctor Peltzer y condenó a la demandada Andrea Gabriela Chaves: 1) a dar cumplimiento, dentro del plazo de treinta días, a las obligaciones derivadas del boleto de compraventa que fuera celebrado entre las partes respecto de un inmueble identificado en la localidad de Paso del Rey, Partido de Moreno, Provincia de Buenos Aires; obligaciones entre las que se incluyó "llevarse a cabo el acto escriturario, con las formalidades que indica el art. 1184 del Código Civil (hoy derogado), bajo apercibimiento de actuar según lo establecido por el artículo 512 y concordantes del Código Procesal"; 2) a abonar a la pretensora la cláusula penal prevista en el boleto de compraventa, la que redujo de U\$S 50 a U\$S 5 diarios, "la que se calculará entre el 16 de abril de de 2013 y la fecha de otorgamiento de la escritura"; 3) a pagar las costas devengadas en el juicio dada su condición de demandada vencida. Contra el referido pronunciamiento, apelaron ambas partes. La demandada dedujo sus agravios a fs. 429/434, los que fueron respondidos a fs. 436/438. La parte actora, por su lado, interpuso sus quejas a fs. 426/428, las que no han merecido respuesta de su contraria. La causa tiene su origen en la demanda de fs. 44/46 deducida por el nombrado Peltzer. Allí se requiere se condene a la demandada a la escrituración del inmueble adquirido según el boleto de compraventa de fs. 33/34 (documentación reservada). Se precisa que, vencido el plazo de escrituración oportunamente establecido, no tuvo comunicación de la vendedora, motivo por el cual procedió a remitirle dos cartas documentos, el 6-9-2012 y 17-10-2012. Como se mantuvo el silencio de la destinataria, es que inició la pertinente demanda; luego de realizar el trámite de mediación. El actor pide entonces que, además de la escrituración, se condene a la accionada al pago de U\$S 50 diarios (cláusula penal pactada en el boleto); requiriendo que dicha multa se compute desde el 16 de abril de 2013, fecha en que tuvo lugar la primera audiencia de mediación. II. Contenido de los agravios. Límites en su estudio II.1. Agravios de la demandada En esencia, los agravios de la emplazada sostienen que la demanda no puede prosperar, y por ende, tampoco la aplicación de la cláusula penal, porque no medió la citación del escribano para escriturar; el que fue designado siete meses más tarde del momento en que se suscribió el boleto de compraventa. Destaca la quejosa que su parte se ocupó activamente de la realización de los trámites previos para que se pueda otorgar el acto escriturario; actividad que no aconteció con la parte actora. Concluye que, en definitiva, el inmueble no se escrituró por responsabilidad exclusiva de la parte compradora; la que indicó a su escribano que no llevara a cabo el acto, a pesar que el notario ya contaba con todos los elementos para cumplimentar la tarea encomendada. De ahí que sostiene que la sentencia en crisis no resulta ajustada a derecho, por lo que solicita a la Alzada su revocación. II.2. Agravios de la parte actora Para decirlo en muy pocas palabras, los agravios del demandante apuntan a la decisión del magistrado de grado que dispuso reducir la cláusula penal. Sostiene que tal reducción es totalmente injustificada e impide que aquella cumpla su verdadera función; cual es que "su monto resulte sensiblemente superior a la prestación que tiende a asegurar". En concreto, solicita que se de debido cumplimiento a lo pactado por las partes, y consecuentemente se aplique por el tribunal de apelación los U\$S 50 diarios de multa, desde la fecha solicitada en el escrito inaugural. Antes de ingresar en la consideración de las cuestiones referidas, considero indispensable señalar que en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados 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 (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T I, pág. 825; Fenocchiato Arazí. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T I, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime

apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611). III. La sanción del Código Civil y Comercial No hay cuestionamiento de las partes respecto de la decisión de la juez de grado de aplicar al caso la normativa prevista en el Código Civil anterior. Sin perjuicio de ello, diré que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1° de la ley 27.077 (B.O n° 33.034 del 19-12- 2014), que modificó el art. 7 de la ley 26.994, el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por esta última, que fuera promulgada por decreto 1795/2014 (B.O. n° 32.985 del 8-10-2014), ha entrado en vigencia el 1 de agosto pasado por lo que, dada la cuestión relativa a la vigencia de las normas sucesivas en el tiempo, se hace necesario determinar los alcances del nuevo texto legal en el presente caso. Al respecto el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación fija en su artículo 7° las reglas a seguir en estos casos estableciendo que: "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?". Como se aprecia, en materia de derecho intertemporal, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo y salvedad hecha de la evidente omisión incurrida en el primer párrafo del adverbio "aún?", el nuevo cuerpo legal ha decidido mantener el mismo texto y sistema que el derogado art. 3° del Código Civil, según reforma de la ley 17.711. De este modo, con las aclaraciones ya realizadas en materia contractual, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación es aplicable a las relaciones y situaciones jurídicas futuras; a las existentes a la fecha de su entrada en vigencia, tomándolas en el estado en que se encuentren -en este caso regirá los tramos de su desarrollo no cumplidos- y también, a las consecuencias no agotadas de relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley. Pues bien, al ser el daño un presupuesto constitutivo de la responsabilidad (cfr. arts. 1716 y 1717 del Código Civil y Comercial de la Nación y art. 1067 del anterior Código Civil), aquél que diera origen a este proceso constituyó, en el mismo instante en que se produjo, la obligación jurídica de repararlo. En consecuencia, dicha relación jurídica, al haberse consumado antes del advenimiento del actual Código Civil y Comercial de la Nación, debe ser juzgada -en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas-de acuerdo al sistema del anterior Código Civil - ley 17.711 (ver en este sentido, Luis Moisset de Espanes, "Irretroactividad de la ley?", Universidad de Córdoba, 1975, en especial p. 22 y 42/43, p. IV, apartado "b?"). Esta es la solución que siguió este Tribunal en pleno, in re, Rey, José J. c. Viñedos y Bodegas Arizu S.A.? del 21/12/1971, publicado en La Ley on line, AR/JUR/123/1971, cuando luego de sancionarse la reforma de la ley 17.711 se produjeron resoluciones contradictorias respecto de la aplicación temporal de ésta. Allí, la mayoría entendió que el hecho ilícito se produce instantáneamente, no quedando sometido a acción alguna del tiempo, por lo cual corresponde atribuir a la ley antigua la regulación de los presupuestos de existencia de la obligación de reparar el daño causado, así como su contenido, inclusive la extensión del daño y su evaluación (cfr. Belluscio Augusto C.- Zannoni Eduardo A., "Código Civil y leyes complementarias...?", Buenos Aires, 1979, tomo 1, p. 28). Lo expuesto no significa que no participemos de la opinión de que todo lo atinente a la aplicación temporal del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación debe seguirse una hermenéutica que no limite su efectiva vigencia. Es que, como con acierto lo recordaba Vélez Sarsfield en su nota al viejo art. 4044 -luego derogado por la ley 17.711- "el interés general de la sociedad exige que las leyes puedan ser modificadas y mejoradas, y que las leyes nuevas, que necesariamente se presumen mejores, reemplacen cuanto antes a las antiguas, cuyos defectos van a corregir?". Sin embargo, por las razones antes expuestas, en este caso puntual ha de regir la limitación ya señalada por aplicación del principio consagrado en el art. 7 del mismo cuerpo legal. De todos modos, con Código viejo o nuevo, la interpretación que guíe esta decisión, y cualquier otra, no puede desconocer la supremacía de la Constitución Nacional, ni los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte, no ya solo porque lo recuerde el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (art. 1° y 2°), sino porque así lo manda la Constitución Nacional (cfr. art 31 y art 75 inciso 22°). Sin duda, tampoco pueden soslayarse los valores que inspiran nuestro ordenamiento jurídico; los que se sintetizan en el mandato de "afianzar la justicia?", contenido en el Preámbulo de nuestra Constitución, que no es letra vana. En conclusión, por las razones expuestas, se ha de aplicar al caso las previsiones del Código Civil derogado. IV. Estudio de los agravios de la demandada He de proceder primeramente al estudio de los agravios de la parte demandada. Es que, de acuerdo al resultado que tenga este análisis, se verá si corresponderá o no adentrarse en las quejas de la pretensora. Empezaré por decir que el boleto de compraventa de fs.33/34 (documentación reservada) ha sido plenamente reconocido por las partes. Conforme a sus disposiciones, el actor adquiere a la demandada un lote de terreno ubicado en el Partido de Moreno, Provincia de Buenos Aires (cláusula primera). El precio de venta fue de U\$S 39.000. De esta cantidad, el comprador abonó la suma de U\$S 25.000 al suscribir el boleto el 26-9-2011, y quedó acordado que el saldo de U\$S 14.000 se abonaría con la firma de la escritura traslativa de dominio (ver cláusula segunda, a fs. 33/33 vta.). En la última de las cláusulas mencionadas -o sea, en la segunda-se dice textualmente que el mentado saldo de precio el comprador "lo entregará con fecha 15 de febrero de 2012 contra la firma de la escritura traslativa de dominio por el sistema

de tracto abreviado? . Y, a su vez, en la cláusula tercera se determina que "La escritura traslativa de dominio se llevará a cabo por ante el Escribano que designará oportunamente el comprador, quien deberá notificar a las partes con una antelación no menor a 10 días, la fecha y hora del acto escriturario". Por último, tampoco es materia de debate que el comprador ya venía ocupando el bien que adquiriría (fue originariamente inquilino) y que se entendió entre los contratantes que la posesión del bien fue otorgada a la firma del boleto de compraventa. Así lo dice el actor en su demanda de fs. 44/46, y se admite por su contradictor en el responde de fs. 174/181. Ingresando en el análisis del asunto, diré que no es cierto lo que dice el actor en cuanto a que la fecha del 15 de febrero de 2012 era el momento en que debía escriturarse el bien. Quiero decir, que por más que dicha fecha está mencionada en el boleto, en la realidad tal oportunidad aparece desmentida por, al menos, un par de elementos. Uno de ellos es, quizás, el mismo tenor de la cláusula tercera, dado que, como mínimo, no resulta claro que esta diga que el Escribano notificará la "fecha" de la escritura cuando la misma supuestamente ya se encontraba establecida en la cláusula anterior. Empero, el dato más determinante que nos indica que la fecha del 15 de febrero 2012 fue dejada de lado por las partes, es que cuando llegamos a ese día el comprador (aquí actor) todavía no había designado al notario que se encargaría de llevar a cabo el acto escriturario. Entonces, mal se puede decir que el 15-2-2012 era la fecha de la escrituración cuando en ese momento no se sabía quien iba a ser el escribano actuante. En este sentido, repárese que el comprador recién procede a la designación del notario casi siete meses después. Así lo hace saber en la carta documento que remite a la vendedora (aquí demandada) el 6-9-2012 (ver fs. 43, documentación reservada), y se reitera el 17-10-2012 (fs. 42, también de la documentación reservada). Por lo expuesto hasta aquí, a la primera conclusión a la que arribo es que, específicamente en lo que se refiere al otorgamiento de la escritura, no se verifica mora de la vendedora ya que no medió citación por parte del notario. Antes del 15-2-2012, esto es así porque no se había designado escribano alguno; y, después de esta fecha, tampoco la mora tiene lugar dado que en ninguna otra oportunidad la mentada citación del Escribano se produjo. Ahora bien, lo que se acaba de indicar no implica que no pudo haber mediado responsabilidad de una u otra parte que merezca ser sancionada. Y ello por dos razones. La primera, debido a que la cláusula quinta del boleto establece la posibilidad de aplicar la cláusula penal allí establecida (U\$S 50 diarios) ante el incumplimiento de cualquier deber que se haya asumido. En efecto, la sanción se establece "para el caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones aquí contraídas" (ver la referida cláusula quinta, a fs. 34 de la documentación reservada). Pero hay, como lo anticipé, otra razón más para sostener que puede existir incumplimiento aunque no haya mediado citación del escribano para escriturar. Y ella es por los compromisos que adquieren el comprador y la vendedora de realizar todas las diligencias que resulten necesarias para no frustrar el acto escriturario. Es necesario, por lo tanto, evaluar la conducta que han tenido ambas partes; cuál ha sido el grado de cumplimiento del deber de colaboración mutua para llevar a buen puerto el compromiso que tomaron de suscribir a su hora la escritura traslativa de dominio. Estamos ante obligaciones recíprocas, combinadas y complejas (repárese que se le suma el concurso de un tercero, el escribano), y corresponde entonces desentrañar si cada cual ha cumplido con los presupuestos necesarios para que la escritura pueda otorgarse en tiempo y forma (ver CN Civ., Sala F, 27-10-1987, "T.", H. B. c/ H. J. J.?, LL, 1989-A, 513, AR/JUR/87/1987; íd. Sala E, 17-11-2014, "B. M. C. c/ Max S.A.?", cita MJ-JU-90383-AR / MJJ90383, y la numerosa jurisprudencia citada en ambos pronunciamientos). Efectuada la precedente aclaración, diré que un análisis muy detenido de las presentes actuaciones, y de las conexas, me conducen a dos conclusiones. La primera, es que la parte demandada ha tratado de realizar -con los lógicos altibajos y dificultades presentadas porque estaban en juego dos jurisdicciones, Neuquén y la Provincia de Buenos Aires-- las diligencias necesarias para que pueda ser otorgada la escritura traslativa de dominio. En verdad, la celebración del acto se ha frustrado, en definitiva, por la conducta de la actora (aquí compradora), la que incomprensiblemente se negó a avanzar con el trámite, promoviendo el presente juicio. La segunda conclusión, es que a la emplazada de ninguna manera se la puede sancionar dado que no fue constituida jurídicamente en mora por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones. Veamos. Ya el 5 de marzo de 2012, o sea seis meses antes que el comprador (aquí actor) procediera a designar Escribano, se advierte la actividad desplegada por los abogados de las partes para lograr el cometido de la escritura. Allí, a la luz de la constancia de fs. 91, se emite un informe relativo a los costos por la gestión de diversos informes de inhibición, cesión y dominio, indispensables para poder avanzar. Luego, a partir del mes de mayo de 2012 en adelante (reitero, bastante antes de que el comprador designara a un escribano para celebrar el acto) se suceden significativos y decisivos correos electrónicos entre el Dr. Monedero (letrado de la vendedora), el Dr. Marciano (letrado del comprador), la Dra. Moretti (a cargo de las sucesiones donde se debía ordenar la inscripción por tracto abreviado) y con el mismo Escribano Pano, a partir de que este fue designado para otorgar la escritura traslativa de dominio (ver fs. 104 a 110). Destaco que los e-mails agregados a la causa han sido, sin ninguna discusión, plenamente reconocidos (ver fs. 281 y 299). En el referido ámbito de comunicaciones entre los diferentes letrados intervinientes, aparece pues como totalmente injustificada promover una mediación el 22 de marzo de 2013 (ver fs. 2 y 3); y más inexplicable aun es su cierre por un hipotético incumplimiento de la vendedora el 30 de julio de 2013. A solo título de citar ejemplos válidos, me he de remitir a algunas de las actividades que se estaban desplegando allá por las fechas

apuntadas. Así, obsérvense las siguientes constancias: fs. 103, donde el letrado de la vendedora le pide datos a su colega, abogado del comprador, el 30-5-2012. El correo de la Dra. Moretti (que tramitaba las sucesiones), el 7-6-2012, mediante el cual le requiere especificaciones al citado letrado del actor (ver fs. 105); a lo que se le agrega las intervenciones del Dr. Monedero como letrado de la vendedora (ver fs. 107); e, igualmente debe resaltarse, la existencia del correo electrónico del Escribano actuante, el Dr. Pano, a la Dra. Moretti, el 14-6-2012 (ver fs. 107). Tiempo después, incluso, acontece la participación del Dr. Muller (nuevo letrado del actor), el 4-7-2013, con el e mail remitido al Dr. Monedero (letrado de la demandada), y la respuesta de este el mismo día (ver fs. 109), en el cual se da cuenta de las gestiones que había que realizar. Por otra parte, es bueno destacar que, ni por asomo, se observa en esos correos algún tipo de reclamo de uno a otro; sino todo lo contrario; pues todo se desarrollaba en un clima de cordialidad y colaboración mutua. También estimo injustificada la demanda que el actor promueve el 24 de septiembre de 2013 (ver cargo de fs. 46 vta.), después de haber prescindido de los servicios del Dr. Marciano (su letrado anterior) 18 días antes; lo que sin duda también provoca un retraso en los trámites por una cuestión únicamente imputable al comprador; pues le reclama a su entonces abogado la devolución de toda la documentación (ver carta documento de fs. 111). Asimismo, resulta útil compulsar el correo electrónico del Escribano designado a los Dres. Monedero y Moretti el 2-8-2013 (ver fs. 110) y, finalmente, el 3-10-2013 dicho notario recibe del letrado de la vendedora el original de la respectiva traslativa de dominio y dos testimonios Ley?, como se los denomina, para concretar la escrituración de una vez por todas (ver el recibo de fs. 102, reconocido a fs. 163). En el apuntado documento que se extiende-esto vale la pena destacarlo-- ninguna observación formula el escribano, pese a que el actor había iniciado este juicio nueve días antes; todo lo cual torna más incongruente la promoción de la acción, y viene a certificar que, en suma, la escrituración no se llevó a cabo por decisión del actor, quien prefirió llevar adelante el pleito. De lo narrado se desprende, entonces, que no es exacto lo que afirma el comprador en el sentido de que recién el 31-5-2013 (cuando se presenta el escrito en la sucesión Comañas?, expte. n° 22648/2008, que tengo a la vista) la demandada se ocupa del tema de la escrituración pendiente. Véase que del escrito citado, que obra a fs. 102 de tal sucesorio, se comprueba toda la documentación que se adjunta en dicha presentación (escritura original, informe de dominio actualizado, certificados de libre inhibición, valuación fiscal, comprobante de pago de tasa de justicia y contribución al Colegio de Abogados); todo lo cual demuestra a las claras la actividad anterior que fue desplegada en el asunto; que lejos está de considerarse una inacción por parte de la vendedora. De todos modos, sin perjuicio de lo relacionado, la improcedencia total de la aplicación de la cláusula penal a la emplazada se acredita con dos circunstancias que resultan clave para la resolución de los presentes autos. Por un lado, tenemos las cartas documentos que el actor remite a la vendedora en septiembre y octubre de 2012 (ver fs. 333 y 334 de la documentación reservada) al domicilio inserto en el boleto, pero devueltas por cerrado con aviso (ver fs. 335). El tenor de estos despachos es bastante incongruente porque se le imputa a la demandada de que Ud. debió otorgar la escritura traslativa de dominio con fecha 15 de febrero 2012?, cuando es recién en ese momento la oportunidad en que procede a designar escribano. Más allá de lo referido, la realidad es que, con posterioridad a esas cartas documentos -como ya se ha visto-los contactos y diligencias de las partes (y con el mismo escribano designado) continuaron a los fines de lograr el fin buscado, que era la escrituración. Es decir, aun partiendo de la validez jurídica de las mencionadas cartas documentos, estas quedaron totalmente neutralizadas por lo que sucedió después. Vuelvo a repetir que lo que acontecían eran contactos y diligencias que nada tenían que ver con una suerte de interpelación por supuestos incumplimientos. No cabe duda de que las partes, los letrados, el escribano, etcétera, con sus respectivas actuaciones, no hacían otra cosa que prestar su consentimiento expreso con demorar el acto escriturario. Debe aclararse que lo que acordaban constantemente las partes y el notario interviniente, con los correos electrónicos que se despachaban mutuamente, era no establecer por el momento una fecha de escrituración; y ello a raíz de estar pendiente la concreción de ciertas gestiones previas que resultaban indispensables. Empero, y esta especificación es crucial, con esos contactos y correos en manera alguna se realizaba en puridad una prórroga? de la fecha de escrituración; sencillamente porque tal fecha nunca existió, al no haber sido establecida por el notario. Es decir, lo debo recalcar, que jamás hubo una oportunidad fijada para la escrituración que tuviera que ser postergada. En este sentido, reitero que no puede ser entendida como día de la escritura el 15 de febrero de 2012 (ver la cláusula segunda del boleto, a fs. 33 vta.), cuando en esa fecha el comprador no había designado al escribano actuante y, por ende, este no podía hacer la citación prevista en la cláusula tercera, del mencionado boleto con una antelación no menor a 10 días?, como allí se especifica. La otra circunstancia que certifica a las claras que en estos actuados no cabe la aplicación de sanciones es que, aunque solo por hipótesis (que no es real) se dijera que la vendedora se hallaba en situación de incumplimiento a sus obligaciones, e incluso digamos (que tampoco responde a la realidad) que se encontraba debidamente intimada, de todas formas no puede haber mora de la demandada ni tampoco la actora estaba en condiciones de exigir cumplimiento alguno; y ello es así dado que el mismo comprador no había satisfecho el total de los deberes y compromisos que le eran propios y estaban a su cargo. En el sentido indicado, es dable certificar que, como mínimo, el actor Abel Héctor Peltzer no había entregado al Escribano el boleto de compraventa, la planilla con sus datos personales y la fotocopia de

su DNI (ver declaración del escribano interviniente a fs. 311 y 311 vta); sin perjuicio de la existencia de otros deberes que le eran inherentes en relación específica al inmueble; habida cuenta en particular -y este dato debe tenerse muy en cuenta- que ese comprador desde hacía tiempo ocupaba el bien y tenía de él la respectiva posesión. Así las cosas, resulta aplicable a la especie los artículos 510 y 1201 del Código Civil hoy derogado. El primero, en cuanto establece de que no se incurre en mora si el otro contratante no cumple o se allana a cumplir sus propias obligaciones. El segundo, en tanto veda al actor demandar el cumplimiento si no probase haber cumplido él los compromisos que le incumben u ofreciese cumplirlos; ofrecimiento que no se presentaba en el caso. Por lo hasta aquí desarrollado, pues, no cabe otra alternativa que hacer lugar, en lo sustancial, a los agravios de la demandada.

V. Los agravios del actor La resolución que se ha de tomar, a la luz de lo anticipado, torna innecesario abordar los agravios de la parte actora en relación a la cuestión de la cláusula penal; y así lo declaro.

VI. La decisión a adoptar En función de lo expuesto en los acápites precedentes, y dado que a todas luces resulta injustificada la demanda promovida (al menos, por lo prematura), corresponde aplicar a la actora las costas del presente juicio, tanto por la actuación llevada a cabo en primera como en segunda instancia. Sin embargo, la judicialización innecesaria acontecida en autos no impide que se disponga en la sentencia la obligación de escriturar, tal como se obligaron las partes en el boleto de compraventa de fs. 33/34; y ello a los fines de poner fin al conflicto. En atención a lo delineado, en consecuencia, mi propuesta al Acuerdo será la siguiente:

a) Que el escribano designado en autos, dentro de los diez días de quedar firme la sentencia, requiera de manera formal a cada una de las partes los elementos que le son necesarios para otorgar la escritura traslativa de dominio. Se especifica que el notario no formalizará un pedido único a dichas partes, sino que deberá discernir qué elementos deberán allegar cada una de ellas, de forma de quedar claro los deberes que incumbirán al comprador y a la vendedora, respectivamente. Para decidir el escribano qué parte tendrá que armarle tal o cual elemento o documentación, tendrá en cuenta los usos y prácticas notariales y, también, ha de considerar que el comprador tiene la posesión del inmueble y que, por ende, le cabe afrontar todos los impuestos, tasas y contribuciones que graven el bien; como así también toda otra constancia que le corresponda aportar por su condición de poseedor. El plazo que tendrán el comprador y la vendedora para entregar al escribano la documentación que se solicite será de noventa días, a contar desde la notificación del notario. La prórroga solo se ha de admitir en supuestos graves y de fuerza mayor.

b) El escribano actuante, dentro de los cinco días de recibida la documentación, y en el caso de que esta sea insuficiente o presente defectos, se lo tendrá que comunicar formalmente a la parte respectiva para que proceda a su subsanación. Asimismo, dentro de los diez días de recibidas las constancias y documentos indispensables, si reúnen todos los requisitos legales y registrales, el notario deberá cursar a las partes la citación para escriturar; acto que se va a celebrar con una antelación no menor a los diez días a contar desde que se notifique la citación; tal como lo establece la cláusula tercera del boleto de compraventa (ver fs. 33 vta.). De igual manera, en dicha notificación el escribano hará saber a las partes los gastos y honorarios que deberá afrontar cada una, de acuerdo a los usos y prácticas comunes; ello dicho sin perjuicio de la obligación del comprador de cancelar el saldo de precio de U\$S 14.000 (cláusula segunda del boleto de compraventa, a fs. 33/33 vta.).

c) Los deberes que en la presente se imponen al escribano interviniente responsabilizarán plenamente al comprador, quien fue el que lo ha designado; y le cabrá por lo tanto el deber de interiorizarlo del contenido de la sentencia. Ello hace que la operatividad de la cláusula penal, a la que seguidamente se hará referencia, se aplicará a la parte actora ante el eventual incumplimiento del notario a los compromisos que se le imponen; sin perjuicio de las acciones de regreso que contra este podría tener aquella.

d) La sanción establecida en la cláusula quinta del boleto de compraventa (ver fs. 34), se aplicará a la parte que incumpliere a alguno de los compromisos que se imponen, y regirá por todo el tiempo en que se demore la celebración del actor notarial a consecuencia del incumplimiento.

e) Sin perjuicio de que los gastos y honorarios de la escritura pública a otorgarse se distribuirán conforme a los usos y prácticas notariales, se hace la salvedad de que con respecto a los certificados, informes de deudas, y demás documentos que hubieran sido recibidos con anterioridad por el escribano y que, al suspenderse el acto escriturario por decisión del comprador deben ser renovados, los nuevos gastos que devenguen su reproducción serán soportados exclusivamente por la parte actora.

f) Si eventualmente alguna de las partes planteara alguna incidencia que retardara el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, y resultare vencida, le será aplicada la cláusula penal convenida en el boleto de compraventa por cada día de retraso injustificado en la celebración del acto notarial. A la inversa, si el incidentista venciera, y hubiera oposición de la otra parte, a esta se le aplicará la cláusula penal.

VII. Conclusión Por todas las consideraciones fácticas y jurídicas desplegadas a lo largo del presente voto, propongo al Acuerdo: a) Revocar la sentencia en crisis de fs. 399/405. b) Sentenciar la presente causa conforme a lo especificado en el acápite VI de este voto, el que se tendrá por reproducido aquí brevittatis causae, inclusive en lo que hace a la aplicación de las costas de primera y segunda instancia a la parte actora. c) La condena a escriturar, además de estar sometida a las sanciones previstas en el mencionado acápite VI de este voto, se dicta también bajo el apercibimiento previsto en el artículo 512 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Los Dres. Ramos Feijóo y Parrilli, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Mizrahi, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto:

