

Juicio Sobre Escrituración Boleto De Compraventa Propiedad Horizontal Plano De Subdivisión Reglamento De Copropiedad

JURISPRUDENCIA

Juicio sobre escrituración. Boleto de compraventa. Propiedad

horizontal. Plano de subdivisión. Reglamento de copropiedad Se hace lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y se la autoriza a suscribir todos los actos necesarios para lograr la subdivisión en propiedad horizontal del inmueble objeto del proceso de escrituración. Para resolver así, se dijo que la obligación de escriturar comprende también la realización de todos los actos y diligencias necesarias a tal fin, y que cuando se trata de una unidad transferida al régimen de la ley 13.512, la subdivisión y el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración se encuentran comprendidos entre los trámites necesarios de la escrituración.

Buenos Aires, 24 de agosto de 2017.- Autos y vistos: I.- Contra la resolución de fs. 231 que deja sin efecto la providencia de fs. 229 que autorizaba a la parte actora a suscribir todos los actos necesarios para lograr la subdivisión en propiedad horizontal del inmueble de marras, interpone recurso de apelación la parte actora. Sus fundamentos obran a fs. 234/235 y no merecieron respuesta. II.- En un antiguo caso referido al tema en cuestión el Dr. Zannoni señaló, ?...es claro que la obligación de escriturar comprende también la realización de todos los actos y diligencias necesarias a tal fin y que cuando se trata de una unidad transferida al régimen de la ley 13.512 -como es el caso de la que aquí me ocupa- la subdivisión y el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración se encuentran comprendidos entre los trámites necesarios a la escrituración, por lo cual la condena a escriturar lleva implícita la obligación de cumplimentar tales obligaciones (entre otros, CNCiv., sala B, junio 19-1972, E.D., t. 43, p. 538; CNCiv., sala D, noviembre 4-1969, E. D., t. 32, p. 492). Siendo la subdivisión y suscripción del reglamento trámites implícitos al acto de escrituración, sólo correspondía a la actora solicitar la previsión judicial de su realización en un plazo determinado con cargo, en su defecto, de hacerlas ejecutar a cuenta del obligado, éste, como he dicho ha sido cumplimentado por los aquí actores. (CNCiv., Sala A, 26/10/1984, ?Tuchinsky, Israel y otro c. Mepo, S. R. L.?, LL, 1985-C, 166). En el caso, además de adherir a los conceptos antes transcritos, no se revela que la condena a hacer se hubiera convertido en imposible en los términos del art. 889 del Cód. Civil o del actual 955 del CCC. En ese contexto, a criterio del tribunal, debe revocarse lo ordenado a fs. 231 toda vez que no existen justificativos que permitan modificar lo sentenciado con autoridad de cosa juzgada. Las cotas se fijan en el orden causado en atención a la ausencia de contradictorio (art. 68 y 69 del CPCCN). Por lo expuesto SE RESUELVE: revocar el pronunciamiento de fs. 231, con costas en el orden causado. Regístrese, publíquese y devuélvase encomendando su notificación en la instancia de grado. Fecha de firma: 24/08/2017 Alta en sistema: 25/08/2017 Firmado por: DR. MAURICIO LUIS MIZRAHI, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA

Buenos Aires, de 2016.- Y VISTOS: Estos autos caratulados "FRYDMAN, BEATRIZ MIRTA C/ IACOBUCCI, DANIEL OSVALDO Y OTRO S/ ESCRITURACIÓN; EXPTE. N° 24.382/2014", en trámite por ante este Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 46 a mi cargo, para dictar sentencia definitiva, de cuyas constancias RESULTA: 1) A fs. 22/26 se presenta Beatriz Mirta Frydman, promoviendo demanda por escrituración contra Construcciones Dana S.A. y Daniel Osvaldo Iacobucci, respecto del inmueble identificado con la letra ?...?, de la ... (según aclaración formulada a fs. 30) del edificio sito en la calle Condarco ..., de ésta Capital Federal. Relata que con fecha 3 de octubre de 2011 celebró con los demandados un boleto de compraventa por el cual adquiriría aquella finca a construirse, en el que se acordó un precio de dólares sesenta y cuatro mil (US\$ 64.000) que fue íntegramente abonado en la misma oportunidad. El plazo de finalización y entrega de la obra se estableció en ocho meses a contar a partir de ese momento, salvo fuerza mayor u otras causales no imputables a la vendedora. Agrega que con arreglo a lo previsto, el día 20 de noviembre de 2012 recibió de los demandados la posesión de la finca, en tanto que desde entonces, a pesar del extenso tiempo transcurrido no se otorgó la pertinente escritura traslativa de dominio, a pesar de haber sido expresamente intimados al efecto mediante carta documento. En virtud a ello deduce la presente demanda, funda su derecho, ofrece prueba y solicita se haga lugar a su reclamo, con costas. 2) A fs. 95 se decreta la rebeldía de Daniel Osvaldo Iacobucci y ?Construcciones Dana S.A.?, quienes encontrándose debidamente notificados (conf. cédulas obrantes a fs. 87 y 88) no comparecieron a estar a derecho, situación procesal que queda notificada a fs. 96 y 97. 3) El acta obrante a fs. 109 da cuenta de la celebración de la audiencia prevista por el art. 360 del C.P.C.C.N., sin que se hubiese alcanzado acuerdo conciliatorio, disponiéndose la apertura de la causa a prueba, produciéndose aquella que obra glosada a fs. 111/167, sobre la que certifica el Actuario a fs. 164 y sus ampliaciones mediante el empleo de notas marginales, declarándose clausurado el período probatorio a fs. 168, habiendo hecho uso del derecho conferido por el art. 482 del C.P.C.C.N. solamente la parte actora (v. fs. 169/170). Finalmente, a fs. 172 se dicta el llamamiento de "autos para sentencia", el que se encuentra consentido, y

CONSIDERANDO: I) Conforme se desprende del informe de dominio y gravámenes obrante a fs. 152/158 emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, el inmueble sito en la calle Condarco 345, entre Bogotá y Bacacay (Nom. Cat. Circ. 5; Sec. 65; Mzna. 53; Parc. 16 -F.R. 5-3672-), no sometido al régimen de la ley 13.512, se encuentra en cabeza del co-demandado Daniel Osvaldo Iacobucci. Atento la pretensión planteada en autos y la actitud procesal adoptada por los accionados, es dable adelantar el progreso de la demanda (arts. 1137, 1177, 1197, 1323, 1329, 1330 y cdtes. Código Civil). Es que, la situación de rebeldía en que han incurrido habilita la aplicación efectiva de la presunción de verdad contenida en la norma legal (arts. 919, Cód. Civil y 60, C.P.C.C.). Por lo demás, obra glosado a fs. 13/14 el boleto de compra-venta suscripto por Beatriz Frydman (como compradora) y Daniel Iacobucci, éste último invocando su condición de presidente de Construcciones D.A.A.N. S.A. - como vendedora-, antecedente que legitima a la demandante en su reclamo, respecto del inmueble de referencia. Ello por cuanto en dicha ocasión se acordó el total del precio de la operación, el que fue cancelado en el mismo acto, recibido por el vendedor de conformidad y a su entera satisfacción. Se cuenta también con las cartas documento obrantes a fs.17, 18/19 y 20, de fechas 6 y 11 de enero y 20 de febrero de 2014, mediante las cuales la accionante intimaba a Iacobucci a fijar fecha, hora y lugar para la celebración de la escritura traslativa de dominio, respecto del bien cuya posesión -según allí se sostenía- ya detentaba la compradora. Los instrumentos acompañados, que dan cuenta de los hechos en que se funda la pretensión accionaria, se encuentran tácitamente reconocidos en mérito al silencio guardado por los accionados frente al traslado de la demanda (conf. art. 356, inc. 1º del C.P.C.C.N.). También se incorporaron los testimonios obrantes a fs. 132, 134, 142 y 144, prestados por María de los Angeles Moreno, José Mario Bustamante, Diana Franco y Delia Edith Maunas, quienes ilustran de manera coincidente tanto sobre la realización del negocio cuanto del posterior estado de la relación negocial. Corresponde por ende, en atención a la rebeldía decretada a fs. 95, lo dispuesto por los arts. 356 y 60, tener por ciertos los hechos invocados, extremo que brinda sustento suficiente al reclamo deducido, el que -en consecuencia- habrá de ser receptado. Es que, aun cuando en el boleto suscripto entre las partes no se fijó un plazo para el otorgamiento de la escritura, ni siquiera de manera tácita -extremo que exige requerir su determinación judicial (conf. art. 509, parr. Tercero del Código Civil)-, nada impide que se acumulen las acciones de fijación de plazo y de cumplimiento (conf. Fazio de Bello, Marta E., ?Teoría y técnica del boleto de compraventa?, pág. 299; Abaco, 1984). Así el acreedor se evita el desgaste que significa intentar dos juicios (conf. Kiper, Claudio M., ?Juicio de Escrituración?, pág. 223, Ed. Hammurabi). Las costas del proceso se imponen a los demandados vencidos (arts. 60, 68 y 70, inc. a, C.P.C.C.). Por estos fundamentos y citas legales citadas, FALLO: Haciendo lugar a la demanda. En consecuencia condeno a Construcciones D.A.N.A. S.A. y Daniel Osvaldo Iacobucci, a escriturar el bien inmueble identificado como departamento ?...?, de la ... del edificio sito en la calle Condarco ..., entre Bogotá y Bacacay (Nom. Cat. Circ. ...; Sec. ...; Mzna. ...; Parc. ..., de ésta ciudad de Buenos Aires, a favor de Beatriz Mirta Frydman, dentro del plazo de treinta días, por intermedio de la escribana designada en el boleto respectivo, o por aquel que resulte desinsaculado de las listas del Tribunal en caso de imposibilidad del notario nombrado de manera convencional, y otorgarla quien suscribe (art. 512 del C.P.C.C.N), o -en su caso- declarar resuelto el contrato y condenar a indemnizar los daños y perjuicios (conf. art. 889 del Código Civil). Las costas del proceso se imponen a la demandada vencida. Determinado el monto del proceso se procederá a la regulación de honorarios (arts. 23 y 32, ley 21.839). Cópiese, regístrese, notifíquese por Secretaría y cúmplase. Oportunamente, previa comunicación al Centro de Informática de la Excm. Cámara del fuero, ARCHIVENSE las presentes actuaciones.- Fecha de firma: 12/05/2016 Firmado por: FERNANDO PABLO CHRISTELLO, JUEZ DE 1RA. INSTANCIA Correlaciones: Ley 13512 - BO 18/10/1948 019625E