



de que le aprobaran el mismo y así poder determinar los lotes. Así las cosas, prosigue, se encuentra en trámite el proceso de aprobación del loteo ya que se debió dar cumplimiento a diversos requerimientos. Informa que de acuerdo a la cláusula segunda del convenio suscripto, el preadjudicatario se obligó a abonar por el precio del lote urbanizado y aprobación del loteo las sumas de \$ 13.500, por los que la entidad otorgó el recibo correspondiente, y carta de pago - Refiere además que el saldo sería abonado por el preadjudicatario a la entidad en 35 cuotas, iguales, mensuales y consecutivas de \$ 900 venciendo la primera de ellas el día 22 de febrero de 2011 y las restantes en la misma fecha de los meses subsiguientes. Asimismo, explica que conforme lo pactado ambas partes de común acuerdo establecieron que no existía fin de lucro en el emprendimiento, dependiendo el mismo del esfuerzo conjunto y del cumplimiento de todos los preadjudicatarios, por lo que se faculta a la entidad a establecer nuevas cuotas en el supuesto de que el costo de la urbanización aumentase, tomando como referencia el índice de la Cámara de la Construcción. Que la falta de pago de cualquiera de las cuotas pactadas o nuevas establecidas por la entidad de acuerdo a lo referido, haría incurrir al preadjudicatario en mora de pleno derecho, pudiendo por esta sola circunstancia la UOMRA optar por el cobro de la acreencia de la que se tratase, más un interés punitivo igual al que cobrase el Banco de la Nación Argentina para los préstamos personales por el tiempo de demora hasta el efectivo pago dar por rescindido el contrato con más los daños y perjuicios conforme el art. 1204 del CC.

Sostiene la demandada que de acuerdo a la cláusula tercera, la entidad se obligó a individualizar catastralmente el lote que le correspondería a cada pre adjudicatario dentro del Loteo ?Lorenzo Mariano Miguel? mediante la adjudicación al postulante del lote urbanizado, de acuerdo a lo establecido en el plano de loteo aprobado. En definitiva, esgrime, para poder llevar a cabo la urbanización y determinación del lote era imprescindible la aprobación del plano de mensura, lo que no ocurrió ya que debieron llevarse a cabo obras complementarias exigidas por diversas reparticiones públicas. Explica que efectivamente debió realizarse una obra de agua para el otorgamiento de factibilidad y conexión al servicio de agua potable por parte de la empresa AYSAM. También debió efectuarse una obra de cloaca para el otorgamiento de la factibilidad y conexión al servicio de cloacas. Agrega que para la conexión de la red eléctrica se exigió una subestación, transformador y 700 metros de línea de 13, 2, w hasta la calle Francisco Gabrielli. También debieron construirse desagües pluviales, una cuneta en todo el frente del Loteo de 116 metros. Indica que todos estos costos adicionales resultaban imprescindibles para la aprobación del loteo y constituían mayores costos que debían ser afrontados por los preadjudicatarios, incluido el actor. Sostiene que todos los contratos suscriptos con la totalidad de los preadjudicatarios del loteo son iguales, y contiene los mismos términos, Que el actor es hijo de un dirigente de la organización gremial fallecido, que solicitó que se le entregara un convenio, que cambiara el título del convenio de ?Convenio con Preadjudicatario? del loteo privado ?Lorenzo Miguel? a ?Boleto de Compraventa? para poder presentarse en los créditos Procrear del Gobierno Nacional. Afirma que desde la confianza y abusando de ella, presentó un escrito por el elaborado en copia simple, el cual fue firmado con buena fe, pero en el entendimiento que el contrato que tenía vigor era el que ya había firmado y que era común a todos los preadjudicatarios. Agrega que nada hizo presuponer que el favor escondía en realidad un ardid para buscar una ganancia ilícita, sin causa. Que es a través de esta demanda que su parte toma conocimiento de la ?picardía? de haber cambiado cláusulas de cumplimiento imposible. Refiere que la entidad gremial se encuentra abocada a finalizar las obras, y con la aprobación del plano de loteo para poder acceder a la financiación del IPV. Recalca que no se trata del supuesto de compra de un lote, sino que estamos frente a un emprendimiento en el cual se realiza un esfuerzo conjunto por parte de los preadjudicatarios, afiliados a la organización gremial, y la UOMRA, con el fin de posibilitar el sueño de la vivienda propia. Funda en derecho. Ofrece pruebas. III. A fs. 67 se resuelve sobre la prueba. Además de la prueba ofrecida por las partes al contestar y responder demanda, han quedado agregados a la causa los siguientes elementos de convicción. - Absolución de posiciones del representante legal de la demandada (fs. 76) - Testimoniales de: Mario Eduardo Maggi (fs. 83); Raul Lisandro Zapata (fs. 84) Daniel Carlos Muñiz (fs. 90); - Oficio remitido al Consejo de Loteos (Ministerio de Hacienda y Finanzas) de la Provincia (fs102) - Expediente Nro. 13830 ?M? 01225 tramitado ante la Dirección Provincial de Catastro, iniciado por Luis Gervasio Márquez, con fecha 30/12/2009, agregado a fs. 103 - 146 - Expediente Nro. 368/2009 caratulado UNION OBRERA METALURGICA s. Certificado de Servicios Municipales, remitido por oficio de la Municipalidad de Maipú ( fs. 148- 267) - Escrito de reconocimiento de firma en boleto de compraventa por el actor (fs. 274/275) - Acta de inspección ocular labrada por la Oficial de Justicia Patricia Torres (fs. 285 y vta) - Matrícula del inmueble inscripto en Folio Real 176573/7, remitida por el Registro de la Propiedad de Mendoza, donde se detalla titularidad y estado jurídico del inmueble (fs. 326) IV. A fs. 321 obra constancia de renuncia a la prueba ofrecida y no rendida por parte de la actora. V. A fs. 332 las partes manifiestan su oposición a someter el presente expediente a mediación civil. VII. A fs. 337 se ponen los autos en la oficina para alegar. Quedan agregados los de la actora a fs. 346/ 349 y los de la demandada (fs. 350/353) VIII. A fs. 355 se llaman los autos para dictar sentencia. IX. A fs. 356/358 el Sr. Juez titular del 16 Juzgado Civil, Comercial y Minas, dicta sentencia, la que es notificada a las partes según constancia de fs. 358 vuelta. X. A fs. 359 la actora presenta recurso de aclaratoria. XI. A fs. 363 hace lo propio el Dr. Guillermo Millares por sus honorarios. XII. A fs. 369

consta rechazo de los recursos de aclaratoria deducidos. XIII. A fs. 374 la actora apela la sentencia dictada. XIV. A fs. 386 se elevan los autos a la Excma. Tercera Cámara Civil, Comercial y Minas de esta provincia. XV. Expresados los agravios por la actora y alegadas razones por los profesionales, contesta agravios la demandada (fs. 396) XVI. A fs. 408 el Tribunal de Alzada dicta sentencia que resuelve declarar nula la sentencia dictada a fs 356/358, de fecha 3 de noviembre de 2016, disponiendo se remitan las presentes actuaciones al subrogante legal a los fines de dictar sentencia. XVII. A fs. 418 se hace saber a las partes el Juez que intervendrá en la presente causa, quedando a fs. 422 los autos en estado de dictar sentencia. CONSIDERANDO: 1. Normativa aplicable: Como es de público y notorio conocimiento, desde el 1 de agosto de 2015 entró en vigencia la ley 26994, la cual sanciona el Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, razón por la cual creo necesario, en primer término referirme al derecho aplicable al caso a resolver. El art. 7 del CCCN dispone que: ?A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tiene efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contra-rio. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los con-tratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.? Con relación al alcance de esta norma, la doctrina ha sostenido que el Nuevo Código, conserva el art. 3 del Código de Vélez, con términos prácticamente idénticos, con la única diferencia que se incluyó una excepción a la inaplicabilidad de las nuevas normas supletorias a los contratos en curso de ejecución, sobre todo en lo que a contratos de consumo se refiere, atendiendo al orden público que reviste la legislación que protege a los consumidores.? (Bueres, Alberto, Código Civil y Comercial de la Nación, analizado, comparado y concordado, tomo 1º, ed. Hammurabi, pág. 71). En la presente causa la pretensión consiste en el cumplimiento de un contrato de compraventa suscripto entre las partes, en fecha 1 de octubre de 2013, por lo que al respecto comparto la postura que sostiene que ?la regla es, pues, que el CCCN no es aplicable a los contratos constituidos, modificados o extinguidos conforme al Código Civil o al Código de Comercio, pues se trata de normas supletorias. (Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Ed. Rubinzal Culzoni, pág. 148). Por tanto, al presente caso resultan de aplicación las normas contenidas en el Código Civil derogado, por tratarse de un contrato constituido durante la vigencia del mismo. II. La solución. Régimen jurídico aplicable al caso Conforme ha sido trabada la litis, advierto que la cuestión litigiosa comprometida en la misma se centra en determinar dos puntos centrales: 1) La existencia de un boleto de compraventa celebrado entre la UOMRA y el actor que obligue a la primera a otorgarle al segundo la escritura dominial del Lote Nro. 12 del Sector C del Loteo ?Lorenzo Miguel? y con ello la respectiva posesión 2) Que el actor haya pagado el precio total hasta la cancelación conforme lo pactado. Por razones metodológicas trataré tales cuestiones en dicho orden: 2.1 Existencia de ?boleto de compraventa?. La obligación de escriturar 2. 1 a). En primer término corresponde traer a colación que conforme el artículo 1323 del Código Civil, se define al contrato de compraventa, como aquel mediante el cual "...una de las partes se obligue a transferir a otra la propiedad de una cosa y ésta se obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero" A su vez, conforme surge expresamente de las previsiones de los arts. 1184, inc. 1, 1185 y 1187, en correspondencia con los arts. 577 y 3265, mediante este acuerdo de voluntades las partes asumen obligaciones de dar (entregar la cosa y pagar el precio cierto en dinero), de hacer (otorgar la escritura pública traslativa del dominio) cuando se trata de un negocio inmobiliario, es decir, el contenido del con-trato versa sobre la transferencia de la propiedad de una cosa inmueble. La realidad comercial inmobiliaria se ha sustentado en la suscripción del denominado boleto de compraventa como práctica generalizada. En este contexto diré que doy por superada la teoría que considera al boleto de compraventa como un pre contrato o contrato preliminar. Es que entiendo que los pronunciamientos judiciales no pueden desconocer la realidad comercial que circunda a las situaciones que son llamados a resolver. La práctica de los negocios inmobiliarios indica que la suscripción de boletos de compraventa se halla generalizada, como un contrato definitivo en los términos del art. 1323 del CC. , que no se sujeta a solemnidad alguna (sin perjuicio de que las partes puedan conferírsela, dotándolo así de mayores fortalezas frente a determinadas situaciones). Ello, sin perjuicio de que no dejo de advertir que el aludido boleto, pese a las obligaciones que implica para las partes- en tanto presupone que ambas han prestado el consentimiento para su celebración y condiciones contractuales- no resulta título suficiente para transmitir el dominio del inmueble en cuestión. En efecto, del régimen legal citado que impera en cuanto a la transmisión dominial de inmuebles, emerge la exigencia de la escritura pública como instrumento necesario. El contrato de compraventa inmobiliaria requiere la solemnidad de la escritura pública para producir sus efectos propios, es decir, la transferencia del dominio como derecho real sobre la cosa que hasta el acto escriturario está en cabeza del "vendedor-tradens" y después pasa en cabeza del "comprador-accipiens". Así, el artículo 1137 del Código Civil sólo confiere acciones personales para su cumplimiento, en tanto se trata de derechos creditorios, que sólo por vía mediata posibilitarán la adquisición de un derecho real a posteriori. Ello, en tanto se cuente con título y modo, adicionando la inscripción registral para su oponibilidad erga omnes. Bajo tales premisas, cabe entender al boleto de compraventa como el instrumento otorgado privadamente por los contratantes de un negocio jurídico de

compraventa de cosa .Su aceptación social está estrechamente vinculada a la lógica necesidad de las partes, de dar seguridad, confianza, firmeza a través de un viso de formalidad, al negocio que están concertando, lo cual -tratándose de inmuebles- es más que razonable si se atiende a las gestiones que requiere la verificación de títulos, datos catastrales e informes en general sobre el bien y el disponente, que es menester realizar a fin de dotar al adquirente de un título perfecto. (ars. 1185 bis. y 2355 del C.C) En conclusión, junto a calificada doctrina en la que me enrolo, entiendo que: 1) la escritura pública no es más que la formalidad del dominio para su transmisión, 2) que ? hacer escritura pública? no es sinónimo de ? hacer un contrato? distinto o definitivo, sino la exteriorización requerida por el título al dominio 3) que la obligación de escriturar es una de las obligaciones que nacen de la compraventa inmobiliaria, junto con las otras, que conforman el abanico de obligaciones asumidas. De todo ello se deriva el juicio de escrituración consista en la pretensión que se hace valer ante la justicia tendiente a lograr que se satisfaga dicho deber. Dicha obligación es por lo demás de cumplimiento específico forzado por un tercero, el juez, ante la negativa de una de las partes, (art. 1185 bis) (MOSSET ITURRASPE, Jorge; NOVELLINO, Norberto ?La obligación de escriturar? Ed. La Rocca, Bs. As, 1994) 2

1.b) Hecha introducción de la normativa de fondo involucrada, corresponde analizar la existencia de contrato de compraventa entre las partes, conforme los términos de la presente litis y el plexo probatorio que sirve de sustrato a la causa. A tales fines, recordaré las distintas posiciones asumidas por las partes. La actora sostiene que con fecha 1/10/2013 suscribió ?boleto de compra-venta? con la UOMRA mediante la cual ésta última se obligó a transferirle a la primera el Lote Nro. 12 del Sector C, conforme el anteproyecto de loteo llamado ?Loteo Lorenzo Miguel?. Como sustento de su afirmación acompaña original de boleto de compraventa de fecha 1/10/2013, el que glosa a fs. 6 y sucesivas cartas documento intercambiadas con la accionada. La demandada, en cambio, niega que el referido instrumento se trate de un ?boleto de compraventa? y que por ello no se encuentra obligada a otorgar escritura traslativa de dominio alguna. Basa el argumento central de su resistencia en la existencia de un convenio previo de ?preadjudicación? del referido loteo, suscripto por el actor con la demandada con fecha 14 de diciembre de 2009, sosteniendo que la participación del Sr. BARZOLA consistía en su derecho de ser preadjudicatario del Lote 12 Sector C, respecto al inmueble Inscripto en la Matrícula Nro. 176573/3 de Folio Real de Maipú conforme anteproyecto de Loteo, el cual se urbanizaría una vez cumplidas sus obligaciones. Destaca que el inmueble en cuestión se encuentra sometido a la Ley Provincial de Loteos Nro. 4341. Veamos. El boleto de compraventa consiste en un contrato instrumentado en un documento privado; no en un acuerdo meramente verbal, ni tampoco en un negocio llevado directamente a escritura pública La eficiencia de boleto radica precisamente en que a través del mismo se convienen las obligaciones propias de la compraventa. ?La eficiencia del boleto es obligacional? dicen Mosset Iturraspe y Novellino. (MOSSET ITURRASPE J; NOVELLINO, H. Op cit) Se trata de un contrato oneroso, que engendra prestaciones recíprocas; de cambio, de la propiedad de la cosa inmueble por el dinero pagado en precio. Trasladando los conceptos vertidos al sub examine verifico que efectivamente surge a mi juicio acreditada entre las partes la existencia de un contrato de compraventa celebrado mediante boleto privado. Explicaré por qué. En primer término, entiendo que conforme a los principios que rigen la distribución de la carga probatoria en el proceso, ha quedado acreditada la suscripción del mismo por ambas partes. (art. 179 CPC) En efecto, valoro que la demandada se abroquela en la posición contraria a su existencia, aunque no desconoce la autenticidad del mismo conforme lo preceptúa ex-presamente el art. 168 del CPC. Por ello, debo tenerlo por auténtico y reconocido. En cuanto a la calificación de dicho instrumento, considero que el mismo ostenta los caracteres de un contrato de compraventa en cuanto se desprende de su texto que la parte vendedora (UOMRA) cedió y transfirió al comprador (Sr. CRISTIAN PABLO BARZOLA) un lote de terreno, ubicado en el distrito de Luzuriaga, Maipú, Mendoza, individualizado como LOTE 12 del Sector ?C?, con una superficie ?aproximada? de 214 metros cuadrados. ?Se declara asimismo que el mismo se ubica sobre un terreno de mayor ex-tensión, cuyo titular registral es la UOMRA ubicado en calle Alsina s/n del distrito Luzuriaga, Departamento de Maipú, que se encuentra inscripto en la Matrícula Nro. 176573/3, Folio Real de Maipú. El inmueble objeto de la presente quedará sometido a la Ley Provincial 4341? (Cláusula Primera) Tengo especialmente en cuenta asimismo la cláusula CUARTA del boleto, mediante la cual la entidad se obliga a individualizar catastralmente el lote que corresponde al comprador dentro del Loteo Lorenzo Mariano Miguel, mediante la adjudicación al postulante del lote urbanizado, de acuerdo a lo establecido en el plano de loteo aprobado. Según la cláusula SÉPTIMA, las partes pactaron que la respectiva escritura de dominio sería efectuada dentro de los 60 días a partir de la fecha de suscripción ?del presente contrato?, ante el Estudio Notarial Vidart-Aliaga, en base a títulos perfectos, con los impuestos, tasas y servicios pagados hasta esa fecha, pactándose asimismo el pago de los gastos de escrituración por las partes conforme a la ley y costumbres notariales y asumiendo el comprador los gastos impositivos y honorarios que demande la escritura en forma exclusiva (cláusula NOVENA) Prosiguiendo con el razonamiento emprendido, recuerdo que ha dicho destacada doctrina que a terea de interpretar un determinado negocio jurídico es desarrollar la actividad lógica encaminada a buscar y fijar el significado de la manifestación o manifestaciones de voluntad, a fin de determinar el real contenido del acto, esto es, lo requerido por sus partícipes (CARRIOTA FERRARA ?EL negocio jurídico?, Madrid, 1959, pág. 607 Nro. 160) Sobre esta base asumo que

la tarea del intérprete - especialmente la del juzgador - tiene amplia gama de acción frente a la riquísima gama de situaciones que se dan a diario a quien debe desentrañar el correcto sentido del contrato de compraventa instrumentado en un boleto. Deben verificarse, por ejemplo muy atentamente aquellas cláusulas que provocan discrepancia entre las partes contratantes, para poder ver nítidamente, al cabo de él, si la escritura traslativa de dominio, fin último deseado por los contratantes, es un hecho que fatalmente debía cumplirse, pues sólo así se configurará la existencia de plazo y no de condición (arts. 566 y 569 CC) (Conf. SCJBA, 1/10/1963, DJBA, v. 70, pág. 133, Voto del Dr. Nápoli) En este punto considero surge como de ineludible aplicación la preceptuado por los artículos 1137, 1197 y 1198 del CC. Destaco que el principio de buena fe resulta el piso de marcha sobre el cual se ha levantado todo el edificio del contrato. Por lo demás, y tal como ha resuelto caracterizada jurisprudencia, si los contratos son claros no hay necesidad de interpretarlos. Cuando el sentido y los alcances de la convención surgen con naturalidad y en forma indubitable de los propios términos que exterioriza el acto jurídico, no se necesita recurrir a elementos ajenos al instrumento que los formaliza, en el caso el boleto, para resolver de acuerdo con la evidente intención de las partes (Cám. Civ. Sala A, 1959; LL v. 98, pág. 633; LL 101 pág. 208; LL 111, pag. 423 y 534) Sobre la base de la buena fe, receptada por el art. 1198 del CC, re-memoro que existen tres pilares básicos que nutren a la teoría general de interpretación de los contratos: a) Cuando los contratos son claros, no requieren interpretación alguna, por lo que no debe buscarse fuera de ellos lo que no surge de sus propios términos; b) si bien es cierto que en la labor hermenéutica hay que considerar la voluntad real de las partes antes que el sentido literal de las expresiones empleadas, tal regla sólo es aplicable cuando las cláusulas respectivas son ambiguas o confusas, o su inteligencia es dudosa, o se contradicen con otras; c) una estipulación instrumentada por escrito, no puede ser destruida mediante prueba testimonial (Cám. Civ., Sala D, 19/12/62, LL V. 111.PÁG. 422) Por lo demás, es evidente, apunta el maestro Morello, que todas las cláusulas integran un acto jurídico único, complejo, que no admite ni tolera un examen fraccionado que haga perder la perspectiva del todo. La voluntad de las partes queda fielmente trasuntada del contexto y no de sus parcialidades. El boleto de compraventa instrumenta un contrato orgánico, compuesto de varias partes que se ensamblan entre sí. La voluntad de los contratantes cobra su real vivencia cuando se aprehende en su función totalizadora (MORELLO, Augusto M. ¿El boleto de compraventa inmobiliaria?, Ed. Platense, pág. 235) Coincido además con la corriente doctrinaria y jurisprudencial que entiende que quien invoca la modificación de un contrato ante la negativa de la contraria, debe asumir la carga probatoria de la pretendida alteración, reglas que a su vez, se articulan con los principios que regulan la distribución de la carga de la prueba según se trate de hechos constitutivos, extintivos, convalidativos, modificatorios y obstativos. En el caso, la demandada no ha aportado prueba que avale legítimamente su resistencia a cumplir el contrato de compraventa celebrado. La consideración del convenio de preadjudicación invocado por la actora como prueba y suscripto con fecha 14 de diciembre de 2009 no empuja a tal conclusión, dado en primer término los mismos resultan ser anteriores al boleto de compraventa - en concreto, por lo que debe considerarse que el instrumento posterior y al que el actor califica como boleto de compraventa, suscripto por las mismas partes, fue sobreviniente al primero de ellos y por ende, complementario y ejecutorio del primitivo acuerdo de voluntades. En consecuencia y trasladadas tales premisas al supuesto en crisis, tengo para mí que efectivamente y a pesar de las ulteriores alegaciones que pretende introducir la actora, las partes celebraron un contrato de compra-venta, instrumentado a través de boleto privado, configurando sus cláusulas de cumplimiento plenamente exigible y considerado ley para las partes ( art. 1197 CC). Respecto a la entrega de posesión pretendida por el accionante, re-cuerdo que en la hipótesis en que el comprador que demande escrituración no haya recibido la posesión, nada impide que en el mismo juicio se reclame el cumplimiento de esta otra obligación. En efecto, el vendedor debe en la compraventa hacer entrega de la cosa, de modo que se trata de otra obligación personal a cargo del transmitente. Coincido con Claudio Kiper, cuando refiere que no es necesario un juicio separado, ni que se intenten acciones posesorias o reales, ya que en el supuesto examinado no hubo despojo, requisito para la procedencia de estas acciones, sino que de lo que se trata es del cumplimiento de un contrato, por lo que la vía elegida es idónea (KIPER, Claudio M. ¿Juicio de escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa; Ed Hammurabi, pág. 349) No soslayo que quien promueve un juicio de escrituración en realidad no se conforma con obtener la escritura pública; sino que lo que persigue es cumplimiento del contrato de forma tal que pueda convertirse en propietario del inmueble sobre el que ha contratado. Traslado tales conceptos al caso concreto, advierto que en la cláusula TERCERA concretamente se expone que ¿El comprador, a pesar de haber abonado la totalidad del precio de compra no posee la posesión del inmueble...?. En consecuencia, considero corresponde hacer lugar a la pretensión esgrimida también en este tramo. 2.2. Dilucidada la primera cuestión que estimé como controvertida, debo referirme ahora al segundo de los aspectos discutidos, esto es el efectivo pago del precio total convenido por parte del actor. El análisis precedentemente realizado sirve además para formar en mi ánimo la convicción de que la actora ha cumplido con el pago de la totalidad del precio convenido según el boleto de compraventa suscripto entre las partes. Tal como he referido en anteriores párrafos, siendo claras las cláusulas contractuales no resulta dable apartarse de ellas buscando elementos exteriores que pretendan otorgar otra interpretación que la que surge de las mismas. En este sentido, no albergo dudas de que la

cláusula SEGUNDA del boleto en cuestión no da lugar a otro sentido que el que surge en forma clara y directa de su redacción. Así, expresa que "El precio total y convenido de la presente operación se fija en la suma de PESOS CUARENTA Y NUEVE MIL, pagados en su totalidad en dinero en efectivo y a entera satisfacción con anterioridad a la firma de este contrato." Si bien la demandada pretende sostener que resta al actor abonar cuotas adicionales por el aumento del costo de urbanización, dicha interpretación aparece como forzada y contraria a las expresas cláusulas que suscribieron las partes al celebrar el pertinente boleto de compraventa que luce agregado a estos autos. Vuelvo aquí a realizar expresa aplicación de lo dispuesto por los arts. 1197 y 1198 del CC, con los alcances antes referidos. Por lo demás, en su responde, si bien el demandado desconoce la autenticidad de toda la documentación acompañada con la demanda, lo cierto es que la misma no traspasa la mera negativa y sin respaldo fáctico alguno, no obstante encontrarse a su cargo la prueba de los hechos que los desvirtuaran. Bajo este aspecto, es válido recordar que en materia probatoria el art. 179 del C.P.C. distribuye la carga de la prueba entre las partes y la res-ponsabilidad de probar los presupuestos de hecho de la norma que sirve como fundamento a su pretensión o defensa, a la vez que otorga al juzgador una verdadera regla de juicio sobre los hechos esenciales no probados por los litigantes: la ausencia de prueba, en principio, determinará el contenido de la sentencia (Fenochietto-Arazi "Código Procesal Comentado" tº II- 237), en razón de que par-tiendo de los hechos probados el Juez estimará la pretensión o defensa, según el caso. Tal como predica Lino Palacio, "quien omite probar, no obstante la regla que pone tal actividad a su cargo, se expone al riesgo de no formar la convicción del juez sobre la existencia de los hechos de que se trate y, por consiguiente, a la perspectiva de una sentencia desfavorable. La actividad probatoria constituye, pues, como toda carga procesal, un imperativo del propio interés" (Palacio, Lino E., "Manual de Derecho Procesal Civil, Abeledo Perrot", 2004, pág. 399).

I.c.3. Como conclusión tengo para mí que el texto del art. 1197 del Código Civil se autoabastece en su sentido cuando establece que las partes están ligadas por su consentimiento tan rigurosamente como lo estarían por la voluntad del legislador. En consecuencia, los contratantes deben atenerse a lo contratado y cumplirlo, o indemnizar al acreedor por la inejecución de lo debido. En el caso concreto del contrato de compraventa, la obligación del vendedor es de dar para transmitir el dominio, recibiendo como contraprestación un precio, que en autos, como señalé, ya fue pagado (doctrina arts. 1197 y 1323 citados; Risolía M. A., "Soberanía y crisis del contrato en nuestra legislación civil", Buenos Aires, 1958; Llambías, Jorge J. - Alterini, Atilio A., "Código Civil Anotado. Doctrina-Jurisprudencia", tomo III-A, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1982). Cabe tener presente además, que materia de escrituración ambas partes deben efectuar las gestiones útiles correspondientes para transmitir el dominio en le-gal 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 este punto, recuerdo que tal lo ha sostenido nuestra Suprema Corte de Justicia: "en la apreciación de la buena fe hay que proceder a una apreciación comparativa de la conducta de ambos contratantes en relación a la subsistencia de las prestaciones, tomando en consideración las relaciones que existen entre una y otra de sucesión, causalidad y proporcionalidad, su relativa gravedad y eficacia, en punto a la finalidad económica perseguida en el contrato y la consecuente influencia sobre su suerte" ( SCJ Mendoza, sala I; 05/02/1990, Sistex, S. A. c. Oliva, S. A., Valerio, Publicado en: LA LEY 1990-D, 419 - LA LEY 1991-A, 404, con nota de Jorge Mosset Itu-raspe; DJ 1991-1, 274 - Colección de Análisis Jurisprudencial Contratos Civiles y Comerciales - Director: Ricardo Luis Lorenzetti- Editorial LA LEY 2005, 310, con nota de Marcela M. Chasares; Cita Online: AR/JUR/1059/1990). Al decir del máximo Tribunal de la provincia: "la conducta de las partes es un importante elemento de convicción en el sistema de la sana crítica, (v SCJ Mza en L. S. 203-202 (ver, doctrina allí citada y especialmente Gozáni, Osvaldo, La conducta en el proceso, La Plata, Ed. Platense, 1988). Por lo tanto y, habiendo el comprador cumplido su obligación principal, (pago del precio) se impone hacer lugar a la demanda por escrituración incoada en la causa, ordenando asimismo la entrega de la posesión, todo ello en los términos más adelante estableceré.- III. En conclusión, haré lugar a la acción deducida por la actora ordenando a la demandada el cumplimiento del contrato de compraventa suscripto por las partes con fecha 1/10/2013 y glosado a fs. 6 y vta. de autos. A tales fines dispondré: 1) La entrega de la posesión del inmueble objeto del presente litigio 2) El otorgamiento de la pertinente escritura pública por parte de la demandada a favor de la actora, conforme lo convenido por las partes ( en particular cláusulas PRIMERA, CUARTA, SEPTIMA y NOVENA del referido boleto). En cuanto al plazo que consignaré en la parte dispositiva de esta sentencia para el cumplimiento de la obligación de escriturar, refiero que determinaré un plazo de sesenta días hábiles, teniendo en cuenta la complejidad de las obligaciones a cumplir, (plano de mensura, aprobación del loteo) Todo ello conforme constancias de autos. En especial fs.102-267. Respecto a la pretensión deducida en cuanto a que la demanda se resuelva en daños y perjuicios para el supuesto de ser el otorgamiento de la escritura jurídicamente imposible, recuerdo que efectivamente el artículo 1187 del CC, con relación a la obligación consagrada por el art. 1185, postula que será juzgada como una obligación de hacer, y la parte que resistiere su cumplimiento podrá ser demandada por la otra para que otorgue la escritura pública, bajo aperebimiento de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses. Tras una larga evolución jurisprudencial, obtuvo consenso la postura de que siendo el objeto de esa obligación una prestación de hacer, nada impedía que el acreedor obtuviese su

cumplimiento mediante la actuación de un tercero - el juez- por cuenta del deudor. (Plenario ?Cazes de Francino c. Rodríguez Conde, 3/05/51, Cámara Civil Capital Federal) Sin embargo, debo advertir que coincido con la jurisprudencia que ha sostenido que ?Habiéndose aceptado que el juez se encuentra legitimado para otorgar la escritura en nombre del deudor, la sentencia que condene al vendedor a escriturar debe contener el apercibimiento de otorgarse la misma por el Juzgado y no de resolverse la obligación en el pago de daños e intereses, porque con arreglo al art. 505 del CC, la precedente es la última de las soluciones admitidas.? (Cám. Civ. Primera, Sala III, de La Plata, 17/10/ 1958) En concordancia, se ha referido que ?El vencedor, fuera del caso de que la sentencia resultare de cumplimiento imposible, no puede solicitar la resolución de daños e intereses a su arbitrio? (Código Procesal Civil y Comercial Comentado - Director Dr. Horacio Gianella. LA LEY, comentario al artículo 273).

Asimismo, interesa aquí recordar que para aquellos supuestos en que en la sentencia se hubiese omitido el apercibimiento de que el juez podrá otorgar la escritura en caso de renuencia del obligado, nada impide al pre-tendiente, reclamar por ese apercibimiento en la etapa de ejecución de sentencia, toda vez que dicha petición no hace otra cosa que indicar el modo en que puede cumplirse la prestación contenida en el decisorio (MORELLO, op. cit, pág. 408). En el mismo sentido se ha dicho que ?Si aun pasada en autoridad de cosa juzgada la sentencia que condena a escriturar, la escrituración es de imposible cumplimiento, resulta excesivo obligar a la actora a promover un nuevo juicio, esta vez por resolución de un contrato largamente incumplido. Es que peca de un excesivo rigor ritual formalista exigir la tramitación de un nuevo proceso, con el dispendio que ello significa, si existe posibilidad de debate y prueba mediante un juicio incidental; no puede válidamente argüirse que se vulneran los principios de congruencia y defensa en juicio, mucho menos el de cosa juzgada, al tratarse en esta oportunidad de una pretensión distinta cuyo ejercicio autoriza expresamente la ley ?(art. 1204 del CC) (Ver en este sentido CNCiv. Sala E, 28/04/1992; Gravisaco c. Juan Guida S.A s/ Escrituración, Banco de datos Secretaría Jurisprudencia CNac. Civil) Considero que por lo dicho, la aplicación del artículo 1187 del CC queda reservada para cuando eventualmente en la etapa de ejecución de sentencia se demostrase que el mandato que ordena la escrituración es en definitiva de imposible cumplimiento (SC Tucumán, 12/04/60, LL, v. 61, pág. 296) IV. COSTAS Se imponen a la demandada vencida (arts. 35 y 36 CPC) V. HONORARIOS. Con respecto a los honorarios a regular en la demanda por escrituración entiendo que en autos no es aplicable el art. 9 inc. i de la ley arancelaria, puesto que ésta ha sido declarado inconstitucional e inaplicable cuando lo que se pretende es escriturar el bien. La solución deviene por la aplicación del art. 10 de la ley 3.641, debiendo tomar-se en cuenta la labor profesional realizada por los letrados, como también, pero solo como un elemento más, el valor del bien, no constituyéndose este en la base regulatoria Nuestros Tribunales han resuelto: ?En el juicio por escrituración a los fines de determinar si los honorarios otorgados a los profesionales son correctos, se deben analizar las pautas contenidas en el art. 10 de la Ley Arancelaria. Tomando en cuenta en especial la labor profesional cumplida por los profesionales y el tiempo insumido en la tramitación del juicio, no obstante la sencillez del problema planteado y de la prueba rendida, las sumas otorgadas se consideran equitativas y adecuadas a las tareas desempeñadas por lo que deben -, 10 04 1990, N-ser mantenidas. Se confirman los honorarios regulados.? (C.C. 1 18252 Lambertucci, Rodolfo José c/ Dalvian S.A. p/ Escrituración L.S.: 151 Pág. 369).

También se ha dicho que: ?Cuando se persigue solamente la escrituración, el art. 9 inc. i) ley 3641/1304, es inconstitucional por lo que no debe ser aplicado. Se trata de una acción personal que persigue el cumplimiento de una obligación de hacer. De ahí que es adecuada la aplicación del art. 10 de la Ley de Aranceles. Respecto de la, 13 03-reconvención y habiendo monto, se aplica la escala respectiva.? (C.C. 1: 30928 Zanetti, Osvaldo E. c/ Guillermo A. Tumino p/ Escrituración -1990 - N L.S.147 Pag. 192). ?Si bien como consecuencia de haberse declarado la inconstitucionalidad del inc. i, art. 9, ley 3641, no cabe hablar de un monto determinado que permita la apreciación eco-nómica directa del litigio, tal decisión no significa que se deba prescindir totalmente en el cálculo de la regulación, de los valores económicos cuestionados, sino que, por el contrario, ellos constituyen una pauta objetiva, 27-para el Magistrado, entre las incluidas en la norma del art. 10.? (C.C. 2 19694 MIRABILE PASCUALE p/ Escrituración L.A.: 076 Pag.-05 1993 n 067). ?En el juicio por escrituración, el valor del inmueble objeto del proceso, sirve como regulador, en cuanto da una base para verificar la situación eco-nómica de las partes y la influencia que acarreará sobre los bienes de las personas y de las 23-partes, pero no es el elemento decisivo. Se aplica el art. 10 LA? (C.C. 3 125035 LOPEZ EN J: MEDINA c/ BONASO p/ ord Ejecución-10 1991 - N Honorarios L.A. 069 Pág. 177) Por ello, RESUELVO: I.- Hacer lugar a la demanda por escrituración promovida por el Sr. CRISTIAN PABLO BARZOLA contra la UNION OBRERA ME-TALURGICA DE LA REPUBLICA ARGENTINA ( UOMRA), condenando a la demandada para que en el plazo de 60 días hábiles de firme que quede la presente, proceda a escriturar el inmueble correspondiente al Lote 12, Sector C, del Loteo ubicado en calle Alsina S/n distrito de Luzuriaga, departamento de Maipú, Mendoza, inscripto en la Matrícula 176573/3 de Folio Real del departamento ya referido, bajo apercibimiento de procederse a tal escrituración por intermedio del Juez, siempre que ello fuere material y jurídicamente posible y bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 273 del CPC. II. Condenar a la demandada a hacer efectiva la entrega de posesión del referido inmueble a la actora en el plazo de 10 (diez días) de quedar firme esta sentencia, sin perjuicio de derechos de terceros y bajo apercibimiento de ley

( art. 273 CPC). III. - Imponer las costas del proceso a la demandada por resultar vencida. (Art. 36 inc. C.P.C.) IV- Regular los honorarios de los Dres. ARIEL BENAVIDEZ en la suma de PESOS ONCE MIL CON 00/100 (\$ 11.000), GUILLERMO A. MILLARES en la suma de PESOS CATORCE MIL CON 00/100 (\$ 14.000), TOMAS CUERVO en la suma de PESOS DOS MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE CON 50/100 (\$ 2.187,50), FELIX OLMOS en la suma de PESOS OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA CON 00/100 (\$ 8.750), EDUARDO BARGAZZI en la suma de PESOS DOS MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE CON 50/100 (\$ 2.187), y Procuradora MERCEDES RAYA en la suma de PESOS QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 70/100 (\$ 546,70). (Arts. 3, 4, 10 y 31 de la L.A.) V. Emplazar a los litigantes en el término de cinco días de quedar ejecutoriada la presente, para que retiren la documentación original por su parte aportada, bajo apercibimiento de procederse a su agregación a estos obrados a los fines de su oportuno archivo.- CÓPIESE, REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.- Fdo: Dra. Marcela C. RUIZ DIAZ - Juez 030067E