

Escrituración Boleto De Compraventa Aprobación De Planos Propiedad Horizontal Multas

JURISPRUDENCIA

En la ciudad de La Plata, a los 11 días del

mes de Septiembre de 2020 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Segunda de Apelación, Doctores Jaime Oscar López Muro y Ricardo Daniel Sosa Aubone, para dictar sentencia en los autos caratulados: "KOVACICH, ALEJANDRO ALBERTO Y OTRO C/ CURCIO, JUAN CARLOS Y OTRO S/ ESCRITURACIONCION " (causa: 127384), se procedió a practicar el sorteo que prescriben los artículos 168 de la Constitución de la Provincia, 263 y 266 del Código Procesal, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor López Muro. LA SALA RESOLVIO PLANTEAR LAS SIGUIENTES CUESTIONES: 1ra. ¿ Es justa la apelada sentencia de fs. 527/545 ?. 2a. ¿ Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión planteada el doctor López Muro dijo: I.- En las presentes actuaciones los actores reclamaron la escrituración de la unidad funcional número 3 de un inmueble sito en Berisso y uno de los demandados reconvino por el pago del saldo de precio. Todos los codemandados opusieron la excepción de incumplimiento y otras defensas. El juez de primera instancia hizo lugar a la demanda, admitió la multa prevista en el contrato contra los demandados y admitió la reconvencción. Contra esta decisión vienen ambas partes recurriendo. La actora se agravia de que la fecha de mora ha sido mal fijada. A su entender corresponde tener por válida la de la segunda notificación formulada por carta documento y no la fecha en que se notificó la demanda. El sector pasivo está compuesto por el Sr. Juan Carlos Curcio y por los herederos de doña Carmen Saucedo en cuyo sucesorio se dictó la correspondiente declaratoria de herederos en favor de sus hijos César Luis Segovia y Saucedo, Karina Leticia, Leonel Adrián, Pamela Alejandra, Erica Mariela Curcio y Saucedo y a su cónyuge Juan Carlos Curcio.- El último nombrado, Juan Carlos Curcio, se agravia sosteniendo que los actores son responsables de que no haya podido otorgarse la escritura traslativa de dominio, toda vez que Kovacich amplió la unidad, construyendo un garage de 19,57 metros cuadrados, según resulta del informe de perito Arquitecto (explicaciones de fs. 256/358) y reconocimiento del propio Kovacich en su tercera posición, sostienen que los actores no ofrecieron cumplir su parte del acuerdo y que solo reconocieron sus obligaciones después de trabada la litis, a fs. 283/284, que no corresponde aplicar multa alguna ni intereses sobre las cantidades que se adeudarían por este concepto. Por escrito separado, pero con el mismo patrocinio, se presentan como herederos de Carmen Saucedo sus hijos César Luis Segovia, Pamela Alejandra, Leonel Curcio y su esposo Juan Carlos Curcio quienes se agravian de no haber sido nunca citados a otorgar la escritura por la escribana designada y que ésta no pudo haber confeccionado la escritura según indica el perito arquitecto a fs. 380/381. Sostienen que no han realizado ninguna reconvencción y que el único reconviniente es Juan Carlos Curcio. También por separado se agravia Erica Curcio, con el mismo patrocinio, indicando que los herederos no han sido intimados para presentarse a escriturar y que el saldo de precio no sería el indicado en la sentencia, sino siete mil dólares, tal como resulta del boleto de compraventa y sus modificaciones. II.- De la solución propuesta. 1.- Para resolver la cuestión planteada, verdadero entrecruzamiento de versiones de hechos distintos, en los que luce un desconocimiento del procedimiento de escrituración, he de rescatar, en apretada síntesis, los elementos de interés en los términos de los recursos interpuestos en los que, de diversas formas, se cuestiona quién resulta el responsable de la demora en escriturar. Es que bajo el entrecruzamiento de recíprocos reclamos es necesario despejar los hechos obstativos que han ocurrido independientemente de la voluntad de los obligados y solamente han de tener relevancia aquellos que los mismos pudieron haber superado mediante un obrar diligente. 2.- La parte actora señala que han sido múltiples las causas para la demora. A la falta de actividad de los demandados se habrían sumado las inhibiciones contra los herederos de la Sra. Saucedo trabadas en el expediente caratulado ?REGINA, José María Domingo c/ SEGOVIA César Luis y otros s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES? nro. Expediente 49.458 de trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 23 en el Departamento Judicial La Plata, en los que a fs. 34 se decreta la medida cautelar de inhibición general de bienes a los codemandados Karina Leticia CURCIO y de César Luis SEGOVIA, conforme lo detalla la sentencia en el punto X. Los demandados, por su parte, argumentan, como referí arriba, que la imposibilidad de otorgar la escritura se debió a que los actores construyeron un garage en la unidad funcional adquirida, cuya posesión se les había entregado. 3.- En el boleto de compraventa, cuyo texto ha transcrito la sentencia, y que llega a esta instancia como acuerdo incontrovertido entre las partes, se consignó en la cláusula quinta que ?la escritura traslativa de dominio será otorgada dentro de los treinta (30) días de aprobado el plano de propiedad horizontal?, se designó a la notaria María Luján Fogel a esos fines y se convino que sería ésta quien ?notificará a las partes con dos días de anticipación?. La cláusula sexta prevé que todos los gastos de escrituración serían a cargo de los compradores, incluyéndose el impuesto a las ganancias, la confección del estado parcelario y los

correspondientes a la modificación del Reglamento de Copropiedad y administración. Conforme resulta del informe pericial de la Arq. Vidal, obrante en autos y transcrito en la sentencia de grado, sobre el que no hay objeciones, y que viene acompañado de la copia del plano del plano municipal que autorizó la construcción (núm. 38389) expedido el 10/3/2009, las obras realizadas exceden el permiso de obra emitido por la Municipalidad de Berisso, por lo que es necesario realizar un plano a los fines de empadronar la superficie construida en más. Conforme resulta de la sentencia, tal superficie es un garage, que fue construido por el co-actor Kovacich, quien expresamente lo reconoció al absolver posiciones.

4.- De acuerdo a lo dispuesto en el Título 5, Libro IV CCCN y art. 2044, del CCCN y anteriormente de acuerdo a las prescripciones de la ley 13.512 de propiedad horizontal, a los fines del otorgamiento de la escritura de venta de una unidad funcional, el notario actuante debe contar con la documentación actualizada y vigente para el otorgamiento de la escritura pública. Para ello corresponde realizar, en el caso que nos ocupa, y conforme se desprende de la pericia de arquitectura practicada en autos, lo siguiente:

- 1°) se debe confeccionar, mediante profesional idóneo, el plano del inmueble según obra, incluyendo el empadronamiento de las partes no autorizadas;
- 2°) con su resultado habrá que modificar el plano de propiedad horizontal y registrar las modificaciones, tarea que también habrá de estar a cargo de un profesional idóneo;
- 3°) ante notario y referenciando debidamente el nuevo plano de PH, los titulares dominiales deberán otorgar la escritura pública por la que se modifica el Reglamento existente y resultan los deslindes de las unidades funcionales resultantes, partes propias y comunes y participación de cada unidad en el total edificado, con lo que quedarán correctamente delimitadas las unidades funcionales resultantes;
- 4°) de acuerdo a lo anterior se podrá otorgar la escritura traslativa de dominio de la unidad funcional vendida.
- 5°) a estos fines, deberá contarse con la certificación catastral de la unidad a transmitir (que resulta del paso 2) y con los certificados de dominio e inhibición de los vendedores.

5.- Cabe analizar la situación de dos de los herederos de Carmen Saucedo a saber Karina Leticia Curcio y Cesar Luis Segovia que fueron inhibidos, razón a la que se atribuye la imposibilidad de escriturar. Los nombrados no asistieron a absolver posiciones y se las tuvo por absueltas en rebeldía. El pliego, agregado a los autos el 21/2/19 señala las siguientes posiciones:

- 1.- Para que jure como es cierto que Ud como heredero de la sra SAUCEDO ha incumplido con la escrituración del inmueble objeto del presente.
- 2.- Para que jure como es cierto que usted se encontrara inhibida a la fecha de fallecimiento de su Sra madre.
- 3.- Que jamas se pusiera a disposición para escriturar dicho inmueble.
- 4.- Que su inhibicion se origina en autos " Regina Jose maria Domingoc/ segovia Cesar luis y otro s/ cobro ejecutivo de alquileres"
- 5.- Que usted jamas cumpliera con la escrituración como heredera de la copropietaria.
- 6.- que usted jamas activara dicha escrituración.
- 7.- que usted jamas activara el final de obra del inmueble objeto del presente.
- 8.- que usted adeuda la multa por incumplimiento de contrato a la fecha.?

El juez de primera instancia señaló que tal inhibición había sido reconocida por ambos herederos, lo que por lo demás resulta claramente de los autos por cobro de alquileres mencionados en la posición 4. En cualquier caso, la inhibición referida fue levantada, como señala el sentenciante de grado. No se explica ni prueba que tal inhibición, vigente durante un período de tiempo que no se ha acreditado, haya sido obstáculo para el otorgamiento de la escritura, toda vez que no hubo citación a los herederos por parte de la escribanía interviniente. Por otra parte, más allá de la existencia, durante algún intervalo de tiempo, de esta limitación por parte de dos de los herederos, ello nunca pudo ser óbice para la transmisión del inmueble, toda vez que el mismo fue vendido por la causante en vida mediante documento con fecha cierta, oponible por ello a terceros, razón por la cual no ingresó en el acervo sucesorio. El camino adecuado debió haber sido que los aquí actores se presentaran en el sucesorio a fin de que el juez del mismo tuviera presente sus derechos y dispusiera la representación para el otorgamiento de la escritura. Es que a esos fines se publican los edictos en el proceso sucesorio, convocado a los acreedores del causante, entre ellos los acreedores de prestaciones de hacer, como la de escriturar lo ya vendido. (arts. 724, 725, 729 CPCC; 3314 y cc CC). Por cierto, y esto dicho a modo de obiter dictum en principio tampoco es necesario que ingrese al sucesorio el saldo de precio que le corresponde percibir a Carmen Saucedo en la medida que los herederos declarados otorguen el correspondiente recibo al comprador.

6.- Despejada así la cuestión relativa a la inhibición, conviene volver a señalar que la notaria interviniente mal pudo haber preparado la escritura y citado a las partes a firmarla habida cuenta no se habían cumplido los pasos indicados en el punto 4. Como anticipamos más arriba, en el boleto de compraventa se estableció que el plazo para otorgar la escritura estaba condicionado a que se aprobara el plano de propiedad horizontal. El convenio reza textualmente en su cláusula quinta: "la escritura traslativa de dominio será otorgada dentro de los treinta (30) días de aprobado el plano de propiedad horizontal?". En consecuencia y como se desprende de lo dicho más arriba, no puede considerarse iniciado el plazo para el otorgamiento de la escritura si el plano de propiedad no ha sido confeccionado. Y como el plano de propiedad, y los pasos precedentes y posteriores, estaba a cargo de los compradores, sólo a éstos puede reprochárseles la demora. A mayor abundamiento agregaré que, como resulta de la pericia de arquitecto y del expreso reconocimiento hecho por el Sr. Kovacich, los actores han realizado una obra antirreglamentaria que conlleva la necesidad de su empadronamiento e incorporación a los planos, lo que hace más patente la responsabilidad de éstos últimos en la demora. Cabe señalar que es la notaria designada ante quien deberán recurrir para que

coordine el procedimiento a seguir y, vez cumplidos los trámites pertinentes, cite a las partes. Consecuentemente, cabe revocar la sentencia dictada en la instancia de origen en cuanto admite la demanda interpuesta por los compradores la que corresponde rechazar (art. 1197, 1198, 1201 CC.). 7.- En cuanto a los agravios de los accionados, por las razones expuestas más arriba corresponde confirmar la sentencia recurrida en cuanto admite la reconvencción promovida por Juan Carlos Curcio, con dos aclaraciones, a saber: a) los actores deberán entregar como saldo, al momento de la escrituración, la cantidad de dólares americanos siete mil según la especie pactada en el boleto de compraventa y b) la reconvencción ha sido solamente promovida por el nombrado y por lo tanto las costas de la reconvencción solamente corresponden por el crédito de éste, sin perjuicio de que el cumplimiento de sentencia alcanzará, por el objeto a transmitir, a todos los interesados. El análisis referido y la solución propuesta me releva de la carga de tratar los restantes agravios y el cuestionamiento de insuficiencia recursiva formulado al responder los mismos. 8.- Toda vez que actores y demandados reconvinentes ha promovido acción por escrituración, las que resultan coincidentes en cuanto al objeto principal que pretenden, siendo éste lícito, la solución que propongo merece una precisión. Ambas partes tienen el derecho a que el negocio jurídico de compraventa se perfeccione mediante el otorgamiento del título adecuado. Sin embargo, en autos no se ha discutido ese derecho ya que actores y demandados reconvinentes han reclamado a la contraria, recíprocamente, el otorgamiento de la escritura. En ello ambas partes están contestes. La diferencia estriba, por cierto, en el incumplimiento oportuno que ambas partes, recíprocamente, se endilgan. Los compradores ha pretendido, entonces, que carguen los demandados con la pena fijada en el boleto y los vendedores se han negado a ello, sosteniendo que no estaban en mora. Por ello promoveré a) revocar la resolución de grado y en tanto ha sido reconocido mutuamente por actores y demandados reconvinentes el derecho y obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio de la Unidad Funcional vendida, declarar que los compradores deberán confeccionar a su costo la documentación pertinente para que se otorgue la escritura traslativa de dominio y que, si no demostraren diligencia en su realización, la parte vendedora podrá hacerlos, repitiendo los costos. Todo ello sin perjuicio de que, una vez citados por la notaria designada, ambas partes deberán cumplir puntualmente el resto de las obligaciones pactadas. b) rechazar asimismo la pretensión de la parte actora de aplicación de multa. Con relación al reconocimiento de la obligación de escriturar, la cuestión se declara sin costas, en tanto no ha habido contradicción, ello sin perjuicio de la valoración de las tareas realizadas por los letrados, que serán a cargo de cada parte. Las costas relativas a la pena accesoria reclamada por los actores se impondrán a éstos, en su carácter de vencidos (arts. 68, 1683, 164, 260, 261, 266, 272, 384, 330, 354 y 375, C.P.C.C.). Voto POR LA NEGATIVA. A la primera cuestión planteada el señor Juez doctor Sosa Aubone dijo: que por análogas razones a las meritadas por el colega preopinante adhería a la solución propuesta y en consecuencia también votaba por la NEGATIVA. A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. López Muro dijo: Atendiendo al acuerdo logrado, corresponde y así lo propongo: a) revocar la resolución de grado y en tanto ha sido reconocido mutuamente por actores y demandados reconvinentes el derecho y obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio de la Unidad Funcional vendida, declarar que los compradores deberán confeccionar a su costo la documentación pertinente para que se otorgue la escritura traslativa de dominio y que, si no demostraren diligencia en su realización, la parte vendedora podrá hacerlos, repitiendo los costos. Todo ello sin perjuicio de que, una vez citados por la notaria designada, ambas partes deberán cumplir puntualmente el resto de las obligaciones pactadas; b) rechazar asimismo la pretensión de la parte actora de aplicación de multa. Con relación al reconocimiento de la obligación de escriturar, la cuestión se declara sin costas, en tanto no ha habido contradicción, ello sin perjuicio de la valoración de las tareas realizadas por los letrados, que serán a cargo de cada parte. Asimismo propongo declarar que los actores deben, según lo acordado, la suma de dólares siete mil (US\$ 7.000) como saldo de precio y que deberán realizar los trámites y gestiones que tienen a su cargo para que sea posible el otorgamiento de la escritura de transmisión del dominio. Las costas relativas a la pena accesoria reclamada por los actores se impondrán a éstos, en su carácter de vencidos (arts. 68, 260, 272, 273, 274, CPCC). ASI LO VOTO. A la segunda cuestión planteada el señor Juez doctor Sosa Aubone dijo que por idénticos motivos votaba en igual sentido que el doctor López Muro. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA POR ELLO, y demás fundamentos expuestos, se resuelve: a) revocar la resolución de grado y en tanto ha sido reconocido mutuamente por actores y demandados reconvinentes el derecho y obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio de la Unidad Funcional vendida, declarar que los compradores deberán confeccionar a su costo la documentación pertinente para que se otorgue la escritura traslativa de dominio y que, si no demostraren diligencia en su realización, la parte vendedora podrá hacerlos, repitiendo los costos. Todo ello sin perjuicio de que, una vez citados por la notaria designada, ambas partes deberán cumplir puntualmente el resto de las obligaciones pactadas; b) rechazar asimismo la pretensión de la parte actora de aplicación de multa. Con relación al reconocimiento de la obligación de escriturar, la cuestión se declara sin costas, en tanto no ha habido contradicción, ello sin perjuicio de la valoración de las tareas realizadas por los letrados, que serán a cargo de cada parte. Se declara que los actores deben, según lo acordado, la suma de dólares siete mil (US\$ 7.000) como saldo de precio y que deberán realizar los trámites y gestiones que tienen a su cargo para que sea posible el otorgamiento de la escritura de transmisión del dominio. Las costas

relativas a la pena accesoria reclamada por los actores se impondrán a éstos, en su carácter de vencidos .REG. NOT. y DEV.

REFERENCIAS: Funcionario Firmante: 11/09/2020 12:24:20 - SOSA AUBONE Ricardo Daniel - JUEZ Funcionario
Firmante: 11/09/2020 12:24:40 - LÓPEZ MURO Jaime Oscar - JUEZ CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y
COMERCIAL SALA I - LA PLATA NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS Correlaciones:

Cambrea, Juan Rodolfo c/CEAMSE s/escrituración - Cám. Nac. Civ. - Sala B - 29/08/2019 - Cita digital IUSJU043412E

001878F