

NEUQUEN, 24 de abril del año 2024

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados "**SANDOVAL JAVIER C/ VINET CELESTINO S/ESCRITURACION**" (**JNQC12 EXP 517067/2017**) venidos en apelación a esta **Sala III**, integrada por los vocales Fernando Marcelo **GHISINI** y José Ignacio **NOACCO** en legal subrogancia (conf. Ac. 1/2024), con la presencia de la secretaria actuante Dania **FUENTES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, el Juez **Ghisini** dijo:

I. La sentencia definitiva de primera instancia dictada el 16/09/2019 (h. 98/101 vta.), rechazó la demanda de escrituración interpuesta por Javier Sandoval contra Celestino Vinet, en su carácter de heredero de Antonio Vinet, y contra los sucesores de Ángel Osvaldo Diorio, y le impuso las costas a su cargo en atención a su carácter de vencido (art. 68 del CPCyC).

Para así hacerlo, la jueza consideró que si bien se encontraba debidamente acreditada que la titularidad del inmueble motivo de la compra venta invocada estaba en cabeza de Celestino Vinet, para la procedencia de la presente acción de escrituración es necesario que estuviera perfectamente identificado el inmueble y el precio pactado.

Entendió que la eventual condena debe contener todos los elementos que le permitan a un notario subsanar el defecto de forma al confeccionarse la escritura traslativa de dominio. En ese sentido, el inmueble debe estar perfectamente identificado en el contrato cuya ejecución se pretende, y en él se debe hacer mención de su ubicación, medidas y linderos.

Añadió que fue el demandado quién cuestionó la identidad entre el bien del que resulta titular y el transmitido por boleto de compraventa. Y que, a poco de analizar la documentación adjuntada, se advierte la divergencia entre el boleto de compraventa que indica la transferencia de 47.000 m2

(equivalente a 4,7 hectáreas) y las 82 hectáreas que surgen del informe de dominio.

Agregó que de ambos instrumentos de compraventa adjuntados al expediente (h. 92 y 95), surge el reconocimiento de la indeterminación del bien, por lo que su correcta individualización, está sujeta a la realización de una mensura, como allí expresamente se menciona. Y que, de haberse realizado la mentada mensura podría haberse identificado con precisión el inmueble objeto de la presente acción.

Se expuso también que tampoco coincide la identificación del bien como parte de los lotes oficiales n° 28, 29 y 32, en tanto del informe de dominio consta la identificación solo como parte del lote 29. Concluyó que resulta incierta la legitimación sustancial pasiva, puesto que no puede aseverarse con el grado de certeza necesario, que el demandado sea el titular registral de la totalidad del predio transmitido en los boletos.

Esa sentencia es apelada por el actor a h. 102.

**II.** En su expresión de agravios de h. 142/146 y vta. -presentación web n° 9123, con cargo del 05/09/2023-, luego de transcribir parte de la sentencia de grado, expone que se rechaza la demanda respecto del demandado Celestino Vinet, de manera infundada y violando el principio de congruencia.

Afirma que el demandado reconoció la titularidad del inmueble y solo se ha limitado a decir que no es legitimado pasivo en la presente acción, desconociendo solamente el boleto de compraventa acompañado.

Indica, que el actor acreditó todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda, y de los cuales se deriva la obligación del accionado de extender la correspondiente escritura traslativa de dominio.

Entiende que la sentencia incurre en exceso de jurisdicción y es violatoria del principio de congruencia, ya que analiza extremos que no fueron introducidos como controvertidos por las partes, debido a que, menciona que el inmueble no cuenta con subdivisión y por ello no se encuentra debidamente identificado.

Advierte, que ello carece de relevancia jurídica en el marco de este proceso y sin embargo es el fundamento basal de la jueza para rechazar la demanda establecida contra Vinet.

Sostiene que quién debe proceder a subdividir el inmueble es el demandado, aún en el caso de que no haya sido intimado por el actor. Refiere, que este incumplimiento lleva a que la jueza entienda que el objeto de compraventa no se encuentra debidamente individualizado o determinado.

Señala que de otra manera no se explica como el vendedor Diorio pudo vender a Sandoval, mediante el correspondiente boleto de compraventa, un inmueble del cual la titularidad es de Vinet.

Se pregunta qué sentido tiene incoar una acción de escrituración por los derechos derivados de un contrato de compraventa de un inmueble en el que ya se entregó la posesión de la cosa y ya se pagó el precio, si Vinet no es titular registral del mismo?.

Y como se explica que Sandoval tenga para sí el inmueble que entregó en venta Vinet a Diorio, y sobre dicho lote haya construido una casa y la haya dotado de servicios? .

Agrega que ninguno de estos hechos ha sido controvertido en autos, es más, ni siquiera fueron considerados en la sentencia.

Critica que la sentencia haya considerado que el lote cuya transferencia se solicita por intermedio de escritura pública no se encuentre debidamente determinado e

individualizado, e interpreta que, siendo el inmueble titularidad de Vinet, le corresponde a él proceder a la pertinente subdivisión.

Aduce que la jueza omite considerar que el accionado no puede desconocer la posesión que ostenta el actor, ya que la misma resulta pública, pacífica y notoria a través del tiempo, sin haber intimado en ninguna oportunidad su desalojo, prestando conformidad con ello a la posesión y título que exhibe Sandoval.

De los agravios se ordenó correr traslado a la contraria, y vencido el plazo no fue contestado.

**III.** Ingresando al tratamiento del recurso de apelación interpuesto por el actor, cabe señalar que ha quedado firme y consentido en la causa, que Celestino Vinet es actualmente titular del 100% del inmueble identificado bajo NC 14-25-054-2526-0000, matrícula 365 - Collón Cura, de Neuquén, que fuera adquirido en razón de su carácter de único y universal heredero de quiénes en vida fueran sus padres, Antonio Vinet y Elisa Andrade.

A poco de analizar los boletos de compra y venta adjuntados a h. 92 y vta., y recibo de h. 93, y a h. 95 y vta., surge que el actor ha logrado acreditar la concatenación de actos mediante los cuales en primer término, el Sr. Ángel Osvaldo Diorio adquirió una fracción de dicha propiedad del titular registral Antonio Vinet, y posteriormente vendió dicha propiedad a Javier Sandoval.

Así del boleto de compra venta que luce a h. 92 y vta., surge que en el mes de diciembre de 1995, el Sr. Antonio Vinet vende a Ángel Osvaldo Diorio, una fracción de tierra con una superficie aproximada de 47.000 m<sup>2</sup> sujeta a la mensura y posterior escrituración, ubicada en la parte oeste de la fracción -XI- del Paraje Santo Tomás, Departamento de Collón

Cura, Provincia del Neuquén, según mensura particular de fraccionamiento de parte de los lotes oficiales N° 28, 29 y 32 de la Sección -XXIV. Dicho boleto cuenta con firma certificada de las partes intervinientes en el acto.

Cabe agregar que en la cláusula segunda de dicho boleto, como así del recibo obrante a h. 93, surge que por la adquisición de tal fracción el comprador Ángel Osvaldo Diorio, abonó la suma de \$4.700,00.

Posteriormente, a h. 95 y vta., obra boleto de compra venta de fecha 26 de noviembre de 2001, en donde el adquirente anterior -Ángel Osvaldo Diorio-, le vende a Javier Sandoval, la misma fracción de terreno que había comprado con anterioridad (superficie de 47.000 m<sup>2</sup>, sujeta a mensura y posterior escrituración, ubicada en la parte oeste de la fracción XI del paraje Santo Tomás, departamento Collón Cura, Provincia del Neuquén, según mensura particular de fraccionamiento de los lotes oficiales n° 28, 29 y 32 de la sección XXIV). Conforme surge de la cláusula segunda de este contrato, el comprador abono la suma de \$7.000, al contado. Al igual que el anterior, dicho boleto cuenta con firma certificada por ante escribano.

De los dos boletos estudiados se desprende, que se trata de la misma fracción de lote y que la primera venta fue hecha por el titular registral al Sr. Ángel Diorio, y la segunda operación se concretó entre éste último y el Sr. Javier Sandoval.

De manera que, la venta se ha efectuado sobre una fracción del lote que se menciona en ambos boletos de compraventa, y sobre una superficie aproximada de 47.000 m<sup>2</sup>.

Cabe advertir que si bien en los boletos de compraventa, existe una diferencia respecto a que en el oficio de h. 89/91, figura: "*parte resto Lote Of 29*" y en los boletos

refiere: "parte de los lotes oficiales n<sup>a</sup> 28-29 y 32", hay coincidencia en cuanto a que se trata de la "Fracción XI - Paraje Santo Tomás- Departamento Collón Cura, Sección XXIV."

Por lo tanto, más allá de esta diferencia, en función de la individualización de la fracción y lugar de ubicación se trata del mismo inmueble. Es decir, el inscripto en la matrícula 365 de Collón Cura y que fuera individualizado en el oficio de h. 89/91.

Así, para poder escriturar la parte de esa propiedad adquirida e inscribirla a nombre del comprador, como bien se especifica en ambos boletos, es necesario que se lleve adelante la mensura correspondiente para su concreta determinación y poder de esta forma otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio del lote adquirido por el demandante.

A los fines de escriturar, al no tratarse de una propiedad adquirida en condominio, es necesario el cumplimiento de estos requisitos previos a la escrituración, para determinar en forma clara y concreta, la superficie, linderos y correcta ubicación de la fracción del inmueble que será motivo de la nueva escritura traslativa de dominio.

Ello así, ya que como ocurre con los boletos de compraventa, la obligación de celebrar el contrato definitivo de la escritura traslativa de dominio, no puede cumplirse sin la colaboración de todas las partes intervinientes, de manera que todas ellas deben prestar su colaboración, en la medida de sus posibilidades, para llevar adelante los trámites pertinentes para concretar la misma.

Este deber de colaborar configura lo que la doctrina suele denominar "deberes secundarios de conducta", y cada uno de ellos es como el eslabón de una cadena cuya falta

corta el proceso y puede impedir el cumplimiento de la obligación.

Es importante destacar que las partes no solamente deben colaborar "en las obligaciones que le son comunes" -que en el caso no se limita a la suscripción de la escritura, sino que también deben cumplir con todos los "deberes secundarios" de carácter previo, para que pueda confeccionarse la escritura en tiempo: realización de la mensura, designación del escribano autorizante; entregarle los títulos y toda la documentación necesaria para que se confeccione la escritura (planos, recibos de impuestos, etc.); proporcionarle los datos personales de los otorgantes del acto y, en su caso, efectuar las gestiones ante las autoridades administrativas para la aprobación del fraccionamiento del lote, o el sometimiento al régimen de propiedad horizontal, y cualquier otra diligencia previa indispensable para que se llegue a la escrituración.

La "obligación de escriturar" es realmente compleja, pues a la actividad de las partes se agrega la que debe desplegar el notario autorizante. Si el retraso se produce por causa de este último, no habrá mora de ninguna de las partes, pero si la falta de cumplimiento en el término estipulado o fijado judicialmente se debió a que uno de los sujetos omitió su colaboración, será él quien incurra en mora y será responsable de las consecuencias de su omisión.

De forma que, en caso de falta de colaboración de alguna de las partes respecto de las obligaciones impuestas para arribar a la confección de la escritura traslativa de dominio, deberá ser puesta en conocimiento de la jueza de grado para que proceda a intimar a la incumplidora bajo el apercibimiento legal que corresponda.

De manera que ambas partes deben prestar el deber de colaboración para llevar adelante la escritura traslativa de dominio del predio adquirido por el Sr. Javier Sandoval, y para

ello deberán realizar los trámites pertinentes para la mensura del lote que este ocupa a fin de determinar la superficie adquirida (47.000 m<sup>2</sup> - equivalente a 4 hectáreas y 7.000 m<sup>2</sup>) del lote individualizado en los contratos de compraventa adjuntados.

En cuanto al plazo para la realización de los trámites previos a la escrituración, ellos deberán llevarse a cabo dentro del término de 180 días corridos, que podrán ampliarse si existiesen motivos atendibles que lo justifiquen. Una vez cumplido con ello, deberá confeccionarse la correspondiente escritura traslativa de dominio dentro del plazo máximo de 180 días corridos, bajo apercibimiento de llevarse adelante su ejecución a costa de la parte demandada.

Por lo expuesto, propongo al Acuerdo revocar la sentencia de primera instancia y disponer la realización de los trámites pertinentes y previos para llevar adelante la escrituración de la fracción del lote en cuestión, ordenándose posteriormente su escrituración bajo apercibimiento de lo dispuesto en los arts. 512 y 513 CPCyC.

En cuanto a las costas generadas en ambas instancias de este proceso, las mismas serán impuestas por su orden (art. 68 segundo párrafo del CPCC), ello en atención a cómo se resuelve y toda vez que no se ha estipulado en los contratos suscriptos un plazo para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, ni ha mediado interpelación fehaciente con anterioridad al inicio de esta acción por parte del actor, para que se realicen los trámites pertinentes para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio correspondiente.

**IV.** En orden a las consideraciones expuestas, propongo al Acuerdo hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por el actor, conforme lo dispuesto en los considerandos, con costas por su orden (art. 68, segundo párrafo del CPCC.).

Conforme se resuelve, se dejan sin efecto los honorarios profesionales solo respecto de los abogados Alejandro M. Lozano (patrocinante del demandado) y los de Jorge Omar Brillo (apoderado), los que se establecen en un 7% y 4% respectivamente (arts. 6, 7, 9, 10, 20, 34 y siguientes de la ley 1594).

Los honorarios de los profesionales que tomaron intervención en esta segunda instancia, se fijan en el 5% para Silvia G. Saglietti, y de manera conjunta en el 25% a favor de Guillermo Andrés Sandoval y Marcela Alejandra Quiroga, que se calculará sobre lo regulado en la instancia anterior (art. 15, ley 1594).

**Tal mi voto.**

El juez **Noacco** dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo expidiéndome de igual modo.

Por lo expuesto, esta **Sala III**

**RESUELVE:**

**1.** Revocar la sentencia de fecha 16/09/2019 (h. 98/101), conforme lo expuesto en los Considerandos.

**2.** Imponer las costas de ambas instancias por su orden (art. 68, segundo párrafo del CPCC.).

**3.** Dejar sin efecto la regulación de honorarios de primera instancia a favor de los letrados del demandado, y fijarlos en la siguiente forma: para el abogado Alejandro M. Lozano, en un 7% y para el letrado Jorge Omar Brillo en un 4%.

**4.** Regular los honorarios por la actuación en esta instancia en el 5% a favor de Silvia Saglietti, y en un 25% en conjunto a favor de Guillermo Andrés Sandoval y Alejandra Quiroga, de lo regulado en la instancia anterior (art. 15, ley 1594).



5. Regístrese, notifíquese electrónicamente y mediante cédula al demandado y terceros citados. Oportunamente vuelvan los autos a origen.

**Dr. Fernando Marcelo Ghisini Juez**

**Dr. José Ignacio Noacco Juez**

**Dra. Dania Fuentes**

**Secretaria**