



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Causa nº: 2-71681-2023

"MAY WALTER DANIEL C/ PROMOTORA FIDUCIARIA S.A S/
ESCRITURACION "

JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 3 - TANDIL

En la ciudad de Azul, a los quince días del mes de Agosto del año Dos Mil Veinticuatro, celebran Acuerdo los Sres. Jueces integrantes de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, **Dra. María Inés Longobardi** y **Dr. Víctor Mario Peralta Reyes** (arts. 47 y 48 Ley 5827), con la presencia del Secretario, para dictar sentencia en los autos caratulados: "**May Walter Daniel c/ Promotora Fiduciaria S.A. s/ Escrituración**" (Causa nº71681). Practicado el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del CPCC, resultó el siguiente orden de votación: - **Dr. Peralta Reyes y Dra. Longobardi.**

-CUESTIONES-

1era. ¿Son procedentes los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia de fecha 11/9/2023?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:

I. Walter Daniel May promovió demanda por escrituración contra **Promotora Fiduciaria S.A.**, con relación al **boleto de compraventa** y a la **cesión de derechos y acciones** que las partes celebraron con fecha **13/12/2017**, mediante los cuales el actor adquirió las unidades funcionales 127 y 115 -destinadas a local comercial-, con entrada común por la calle 9



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



de Julio números 555, 557, 559 y 561 de la ciudad de Tandil. Tanto en el boleto de compraventa como en la cesión de derechos y acciones, el precio se estipuló de la siguiente forma: la suma de **\$ 87.250** fue abonada por el adquirente en ese mismo acto, en dinero en efectivo, y la suma de **u\$s 5.000** sería abonada en el acto de la escrituración, que se llevaría a cabo dentro del plazo de 60 días, ante el Escribano Jorge Marcelo D'Alessandro. La posesión de las unidades funcionales se entregó al adquirente en el mismo acto de la suscripción de los referidos instrumentos (ver demanda de fecha **6/5/2021**).

Sostuvo el accionante que, habiendo vencido el plazo estipulado, intimó a la demandada -mediante carta documento del día **12/9/2019**- a que hiciera entrega de los títulos al escribano designado Jorge Marcelo D'Alessandro, a los efectos de escriturar, bajo apercibimiento de accionar judicialmente. Pero agregó el actor que este intento fue en vano -como también lo fue la instancia de mediación-, por cuanto la demandada no cumplió su obligación de hacer, es decir, facilitar el camino que posibilitara la escrituración de los bienes. Señaló que la accionada incurrió en mora y que, por ende, es responsable de la frustración del acto escriturario motivante del incumplimiento contractual.

II. La demandada **Promotora Fiduciaria S.A.** contestó la demanda incoada en su contra y solicitó su rechazo, oponiendo excepción de incumplimiento con sustento en el art.1031 del CCCN. Así alegó el incumplimiento de **Walter Daniel May**, señalando que éste "*no sólo debió realizar las gestiones del caso para proceder con la escrituración con el escribano por él designado en los documentos suscriptos por las partes, sino que también debía pagar en el plazo estipulado el saldo de precio comprometido*". Dijo que, en las conversaciones previas, el actor expresó su negativa a realizar el pago del saldo de precio, y que en la carta documento agregada con la demanda -que desconoció- no surge que el accionante "*haya ofrecido cumplir con el pago del saldo de precio por él*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



*adeudado, ni mencionado la puesta a disposición de la suma debida, ni contar con la misma para el momento del acto escritural. **Tampoco se ha efectuado consignación en señal de cumplimiento de la prestación comprometida***". Destacó la improcedencia de la acción de escrituración "***por inexistencia tanto de la citación notarial para el acto escritural como de mora oponible a mi representada***" (lo destacado me pertenece).

En otro orden, la demandada **reconvino por cumplimiento de contrato**, puntualizando que "*en el desarrollo del presente surge probado que el actor no ha cumplido con su obligación de pago del saldo de precio de ambos contratos suscriptos por las partes*". Y destacó que, conforme a los instrumentos allegados con la demanda, el actor le adeuda la suma de **u\$s 10.000** en concepto de **saldo de precio**, a razón de **u\$s 5.000** por cada contrato, con más **intereses** desde la mora a la tasa del cuatro por ciento (4%) mensual, conforme se pactó en la cláusula segunda *in fine* de los contratos celebrados por las partes.

III. El actor contestó el traslado que le fue conferido, tras lo cual se dio inicio a la etapa probatoria. Concluida ésta, se dictó la sentencia de la anterior instancia de fecha **11/9/2023**, en la que **se hizo lugar a la demanda de escrituración articulada por el actor y se rechazó la reconvención deducida por Promotora Fiduciaria S.A.**, con imposición de costas a la demandada reconviniente, con arreglo a la regla objetiva del vencimiento en juicio.

Si bien las motivaciones de esta sentencia serán analizadas en los considerandos del presente voto, dijo el juzgador que el **emplazamiento** a la demandada a otorgar la escritura se efectivizó el día **27/12/2021**, con la **notificación** de la demanda de autos. Así puntualizó que no se encuentran aún reunidas las circunstancias fácticas necesarias para arribar al acto escriturario, ya que **es necesaria la actividad previa de la demandada de aportar la documentación al notario designado**. Y sostuvo que **la actitud reticente de la demandada es la que determina el progreso de la acción,**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



sin que se encuentre justificada la mora del actor respecto de su obligación de pagar el saldo de precio adeudado.

IV. La aludida sentencia fue pasible del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, quien alegó la **inexistencia de mora de su parte**, señalando que ***“ni la parte actora ni el escribano interviniente emplazaron en forma alguna a Promotora Fiduciaria S.A., ni a entregar determinada documentación para el acto escritural ni a concurrir al mismo para formalizar la transferencia de dominio. Mucho menos el actor ofreció cumplir con la obligación a su cargo de abonar los cinco mil dólares estadounidenses de saldo por cada operación”***. Y expresó más adelante que su parte *“hubo cumplido de buena fe todas las obligaciones posibles de su parte hasta la promoción de la presente acción y que el actor, por el contrario, nada hizo hasta que súbitamente decidió cinco años después de firmado el boleto y adquirida la posesión de los inmuebles objeto de los mismos, promover súbitamente la presente acción sin siquiera ofrecer el cumplimiento de las obligaciones a su cargo”* (los destacados me pertenecen). Más adelante, se agravió del rechazo de la excepción de incumplimiento y de la reconvención, y en la parte final de su escrito recursivo cuestionó la imposición de costas a su parte.

Habiendo contestado la parte actora el traslado que se le confirió de la expresión de agravios, se practicaron los pasos procesales de rigor y se realizó el sorteo de ley, habiendo quedado las actuaciones en condiciones para el dictado de la presente sentencia.

V. En la sentencia apelada se hizo referencia al **boleto de compraventa** y a la **cesión de derechos y acciones** que las partes formalizaron con fecha **13/12/2017**, mediante los cuales el actor adquirió las mencionadas unidades funcionales 127 y 115, **habiendo abonado - prácticamente- el 50% del precio y recibido la posesión de los inmuebles en ese mismo acto**. Por su parte, el adquirente quedó adeudando en concepto de saldo de precio, la suma de **u\$s 5.000** por cada



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



uno de los contratos, o sea un monto total de **u\$s 10.000**, que **sería abonado en el acto escriturario**. Y en lo que reviste importancia a los fines de la cuestión litigiosa, las partes acordaron que ***“la escritura traslativa de dominio se realizará ante el Escribano Jorge Marcelo D’Alessandro, con domicilio en calle General Pinto número 732, de esta ciudad, dentro del plazo de 60 días...”***.

El Juez de la anterior instancia ha encuadrado con acierto la temática de autos, al expresar lo siguiente: *“Si bien los contratos fueron suscriptos con fecha 13/12/2017, y allí se había pactado el plazo de sesenta días para el recíproco cumplimiento de las obligaciones subsistentes (la de la actora de abonar el saldo de precio, la del demandado, de otorgar las respectivas escrituras) las partes nada hicieron, hasta las presentes actuaciones”* (lo destacado es propio). En efecto, surge con claridad del análisis del presente expediente, **la inacción en que incurrieron ambas partes durante el extenso lapso transcurrido entre el momento de celebración de los contratos -13/12/2017- y la fecha en que el actor promovió la demanda de autos -6/5/2021-**; ya que si bien el accionante dijo haber intimado a la demandada mediante carta documento de fecha **12-9-2019**, lo cierto es que del instrumento allegado con la demanda no surge que la misma haya sido diligenciada (así se destacó en el pronunciamiento apelado).

Así concluyó señalando el anterior sentenciante, que el **emplazamiento válido** a otorgar la escrituración, formalizado por el actor a la parte demandada, recién se produjo con la **notificación de la demanda** de autos, lo que acaeció el día **27/12/2021**. Y prosiguió expresando con acierto, que *“frente al emplazamiento a otorgar la escritura, ínsito en el traslado de la demanda, la accionada opuso excepción de incumplimiento al progreso de la acción, argumentando que el propio actor no había cumplido u ofrecido cumplir con el saldo de precio adeudado -que además constituye el objeto de la reconvención deducida-, y argumentando que se encontraba facultada a suspender el cumplimiento de su propia obligación interín ello*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



acaeciera". Esta postura de la parte demandada carece de todo asidero, ya que se encontraba a su cargo la realización de una **imprescindible actividad previa para que el acto escriturario pudiera concretarse**, la que consistía en entregar al escribano -designado de común acuerdo por las partes- la documentación necesaria para que confeccionara la pertinente escritura pública (ver cláusula tercera del boleto de compraventa y de la cesión de derechos y acciones).

Es así que debe desestimarse el planteo formulado por la accionada en su contestación de demanda, donde pretende enrostrarle responsabilidad al adquirente, al señalar que éste "*no sólo debió realizar las gestiones del caso para proceder con la escrituración con el escribano por él designado en los documentos suscriptos por las partes, sino que también debía pagar en el plazo estipulado el saldo de precio comprometido*". Estas aserciones deben ser rechazadas en forma categórica, no sólo porque el escribano no fue designado por el actor, **sino de consuno por ambos contratantes**, sino, fundamentalmente, por las siguientes razones: En primer lugar, porque las gestiones previas indispensables para la realización del acto escriturario, **no estaban a cargo del adquirente, sino de la parte transmitente - Promotora Fiduciaria S.A.-**, quien tenía en su poder la documentación necesaria y debía suministrarla al notario para que éste cumplimentara su labor (títulos de propiedad, cédula catastral, constancias de pago de impuestos y tasas, etc.). Y, en segundo lugar, porque la obligación del adquirente de pagar el saldo de precio adeudado de **u\$s 5.000** por cada operación (en total **u\$s 10.000**), **recién era exigible en el momento en que se concretara la escrituración**, dado que los contratantes estipularon -en forma expresa- que estos montos "**serán abonados en el acto escriturario**" (ver cláusula segunda de ambos instrumentos contractuales).

De esta manera definió la cuestión el Juez de grado, al rechazar la *excepción de incumplimiento* opuesta por la demandada -sustentada en el art.1031 del CCCN-, señalando que "*no se encuentran aún reunidas las*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



circunstancias fácticas necesarias para arribar al acto escriturario en el cual, sí, ambas partes tienen que cumplir recíprocamente con la obligación de escriturar y abonar el saldo de precio". Agregó a continuación que, para concretar ese acto escriturario, "resulta necesaria la actividad previa de la demandada (que le fuera requerida mediante la notificación de la demanda) de aportar al Notario designado la documentación necesaria para concretar el acto". Y sobre esta base puntualizó que es la actitud reticente de la demandada, en este aspecto, la que determina el progreso de la acción, tras lo cual consideró evidente que, sin aportarse esta documentación por la demandada, "no puede de ninguna manera arribarse al momento del cumplimiento recíproco de tales obligaciones".

Prosiguió sosteniendo el juzgador, que *"nada hizo el demandado reconviniente para emplazar al actor a dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo, cumpliendo a la vez las suyas, que resultan previas e indispensables para el otorgamiento del acto..."*. Y desde otro ángulo, aseveró que *"no se encuentra justificada la mora del actor respecto a su obligación de abonar el saldo de precio, al que se comprometió para el momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio, por lo que la reconvención deducida debe rechazarse, prosperando en cambio la demanda en los términos antedichos"*.

VI. En anteriores precedentes de esta Sala, dictados sobre la base del derogado Código Civil, se analizaron los caracteres de la obligación de escriturar que es **común** a todos los contratantes, pues todos ellos deben desplegar las conductas pertinentes y brindar la colaboración necesaria para arribar a la concreción del acto escriturario, a lo que se suma el **rol preponderante que ocupa el notario** que habrá de formalizar el instrumento público (arts.625, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1184 inciso 1, 1185 y ccs. del Código Civil).

Y en orden a las características de la obligación de escriturar, se señaló en dichos precedentes que la misma consiste en una **obligación de**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



hacer, cuya concreción depende de la sumatoria o conjunción de conductas específicas que deben realizar los contratantes, colaborando con el funcionario público a quien corresponde la faena de reunir todos los elementos necesarios (esta Sala, causa n° 50.250 del 20-2-07, “Berastain”; causa n° 53.321 del 25-8-09, “Guerrero”, con cita de doctrina y jurisprudencia). Y en esta misma línea conceptual, en un supuesto que presentaba alguna similitud con el presente, sostuvo esta alzada que en razón del deber de colaboración que emana del principio de buena fe contractual, era evidente que pesaba sobre los allí actores (cedentes transmitentes del inmueble) **la carga de instar el trámite necesario para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor del cesionario, facilitando al escribano todos los elementos que estuvieran a su alcance a los fines de concretar dicho acto**. Se dijo, asimismo, que no había mediado ninguna gestión de los actores tendiente a que el escribano avanzara en el trámite escriturario, siendo que, como es sabido, se le deben suministrar al notario todos los datos y documentación necesaria para obtener los certificados y adoptar las demás medidas que resulten pertinentes (art.1198, primer párrafo del Cód. Civil; arts.163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.; esta Sala, causa n° 59.169 del 12-3-15, “Spitale”; causa n° 61.761, “Casaux Alsina”, sentencia del 4 de mayo de 2017).

De este modo se pone de relieve que, en el momento inicial del trámite escriturario, **la obligación de instar el mismo recae - exclusivamente- sobre la parte transmitente**, ya que ésta debe suministrar al notario toda la documentación necesaria para que cumplimente su tarea de elaboración de la escritura pública; siendo por demás evidente que, sin esa documentación esencial, le resultará imposible al escribano la concreción de su labor profesional. Pues bien, recalando en el concreto caso de autos se observa que la transmitente Promotora Fiduciaria S.A., pese a que había percibido casi el 50% del precio del boleto de compraventa y de la cesión de derechos y acciones, **nada hizo para que**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



la escrituración pudiera llevarse a cabo. En efecto, no se ha acreditado en autos que la transmitente **haya concurrido a la escribanía interviniente** a llevar los títulos de propiedad, los instrumentos acreditantes de su personería y la restante documentación que era imprescindible para que el notario solicitara los pertinentes certificados; por lo que **ante esta marcada inacción resultaba imposible que el notario pudiera poner en marcha los trámites escriturarios.** Siempre en este orden de ideas, hubiera sido de interés contar con la declaración testimonial del Escribano designado Jorge Marcelo D'Alessandro, que fue ofrecido por la propia demandada, pero esta parte desistió de este testimonio, lo que impidió la realización de la prueba (ver certificación de la actuaría del día 31/8/2023).

En la cláusula tercera de ambos instrumentos contractuales se estipuló que *“la escritura traslativa de dominio se realizará ante el Escribano Jorge Marcelo D'Alessandro, con domicilio en calle General Pinto número 732 de esta ciudad, dentro del plazo de 60 días”*. Pero, claro está, **para que fuera posible concretar el acto escriturario dentro de este plazo, se requería -como recaudo insoslayable- que la parte transmitente acudiera a la escribanía a cumplimentar las obligaciones que sobre ella pesaban**, esencialmente, la de aportar la documentación y demás datos que el notario necesitaba para labrar el instrumento público. Ninguna prueba hay en la causa de que la transmitente haya cumplido con estas obligaciones esenciales que sobre ella recaían; más aún, esa parte desistió del testimonio del escribano D'Alessandro, que hubiera permitido arrojar alguna luz sobre esta temática (arts.375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

Es notable la equivocación en que incurre la demandada, cuando señala que ni la parte actora ni el escribano interviniente, la emplazaron a entregar determinada documentación para el acto escritural o a concurrir al mismo para formalizar la transferencia de dominio. Esto encierra una **errónea interpretación de los términos contractuales**, puesto que las **únicas obligaciones** asumidas por el actor consisten en **pagar el saldo de**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



precio al momento de la escrituración, y abonar los gastos escriturarios e impuestos en esa misma oportunidad (cláusulas segunda y tercera del boleto y de la cesión). Y desde el ángulo del escribano, resulta indudable que cualquier requerimiento o citación que pudiera cursar este profesional, se produciría en un momento posterior, cuando ya se le hubieran suministrado los documentos necesarios para poner en marcha la elaboración del instrumento público (arts.1061, 1062, 1063 y ccs. del C.C.C.N.). Por el contrario, como ya lo puse de resalto, era la transmitente quien -espontáneamente- debió haber concurrido a la escribanía a entregar la documentación y demás datos que fueran necesarios para la realización de la escrituración; **sin embargo, no cumplimentó esa obligación esencial a su cargo, siendo que la misma era indispensable para dar inicio al íter escriturario y posibilitar el cumplimiento de la labor notarial** (arts.299, 300, 301, 305, 306, 307, 773, 775, 969, 1017, 1018, 1170 y ccs. del C.C.C.N.).

En el escrito portador de sus agravios, la parte demandada señala que **la obligación de escriturar es común a ambas partes**, “*siendo los dos contratantes los que deben prestar toda la colaboración necesaria para que el acto se realice en término y sin contratiempos*”, haciendo hincapié en que las obligaciones de los contratantes son recíprocas. Pero olvida la accionada que, en el momento inicial del trámite escriturario, **la carga obligacional recaía -exclusivamente- sobre ella**, dado que, al no haber concurrido a la escribanía a entregar la documentación necesaria para la escrituración, **resultó imposible la concreción de los pasos previos y necesarios para que ese acto pudiera realizarse**. Bien se ha señalado que “*hay pasos previos, denominados por Mosset Iturraspe y Novellino ‘deberes secundarios’; de no ser observados, difícilmente podrá arribarse al otorgamiento de la escritura*”; y en el caso del vendedor esos pasos previos consisten en “entrega de los títulos, de los planos, de los comprobantes de pago de impuestos y expensas comunes, etcétera” (conf. Kiper, Juicio de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



escrituración, 2ª edición, Bs. As. 2004, pág.320, con cita de la obra de Mosset Iturraspe-Novellino, La obligación de escriturar, Ediciones La Rocca, Bs. As. 1994, pág.81; lo destacado es propio).

VII. Otro argumento traído por la recurrente se centra en el supuesto **incumplimiento atribuido al actor**, al señalar que **éste no ofreció cumplir con la obligación a su cargo de abonar el saldo de precio de cada operación**. Así sostuvo que el actor *“nada hizo hasta que súbitamente decidió cinco años después de firmado el boleto y adquirida la posesión de los inmuebles objeto de los mismos, promover súbitamente la presente acción sin siquiera ofrecer el cumplimiento de las obligaciones a su cargo”*.

Este planteo también debe desestimarse de plano, porque -como ya lo señalé- las únicas obligaciones asumidas por el actor consisten en pagar el saldo de precio **al momento de la escrituración** (u\$s 5.000 por cada operación), y abonar los gastos escriturarios e impuestos en esa misma oportunidad (cláusulas segunda y tercera del boleto y de la cesión).

Por lo demás, el ofrecimiento de pago a que alude la accionada, se encuentra implícito en la demanda, **pues la sola interposición de ella importó la manifestación tácita del adquirente de cumplir con su obligación de pagar el saldo de precio adeudado al momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio a su favor**. Sobre el particular, se ha expresado en doctrina que *“el hecho de promover demanda por cumplimiento importa una manifestación tácita del accionante de cumplir a su vez las obligaciones propias, o sea las que están a su cargo”* (conf. Morello, El boleto de compraventa inmobiliaria, 4ª edición, con la colaboración de De la Colina, La Plata 2008, pág.803).

Y en este orden de ideas también se ha aclarado, al analizarse los caracteres de la demanda en el juicio de escrituración, que *“el comprador no necesita depositar previamente el saldo de precio adeudado. Sucede que ambas prestaciones (escriturar y pago del precio) son correspectivas y simultáneas, sobre todo si así se estableció en el boleto, de modo que el*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



pago puede hacerse en el momento que fije el juez para el otorgamiento de la escritura. No tiene sentido que el comprador deposite una suma de dinero a la espera de la finalización del juicio, cuando nada impide que lo haga posteriormente; lo que sí debe quedar claro es que la escritura no podrá otorgarse si al menos no lo hace en el momento referido, cumpliendo así las obligaciones a su cargo” (Juicio de escrituración, ob. cit., pág.320).

Más adelante, al reseñar las posturas doctrinarias que parecen sentar una solución contraria, brinda Kiper una síntesis que a mi juicio resulta decisiva, poniendo de resalto que *“cuando se hubiera establecido en el boleto que ambas prestaciones tuvieran que satisfacerse simultáneamente (vgr., pago del saldo de precio en el acto de escrituración), el actor no debería consignar anticipadamente, pues ello significaría para una de las partes tener que cumplir con antelación a la otra, cuando no habría sido así lo convenido por ellas”* (ob. cit. págs.368 y 369). En esa misma línea conceptual se manifiesta Morello, quien señala que: *“No es necesario acompañar boleto de depósito del saldo de precio adeudado cuando en el contrato (boleto) se estableció que el pago de referencia tendría lugar en el acto de firmar la escritura traslativa de dominio (CNCiv., sala F, 31-3-1977, ED 81-763). Como las obligaciones correspondientes son de cumplimiento simultáneo, no es necesario acompañar boleto de depósito del saldo adeudado. Ello ocurre en el acto de firmarse la escritura”* (conf. Morello, ob. cit. pág.803; esta Sala, citada causa n° 61.761 “Casaux Alsina” del 4/5/2017; lo destacado me pertenece).

Las citas doctrinarias volcadas precedentemente ponen de manifiesto la sinrazón que aqueja a la demandada apelante, cuando en su tercer agravio cuestiona el **rechazo de la excepción de incumplimiento** por ella articulada. Y así sostiene, entre otras alegaciones, que *“tal como fuera expuesto al contestar la demanda de autos, el actor no sólo nunca cursó notificación ni intimación alguna a mi mandante, sino que ni siquiera ofreció cumplir con la obligación de pago de saldo a su cargo ni mucho menos*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



consignó la misma a los efectos de enervar la excepción de incumplimiento planteada; ni siquiera lo hizo en su escrito inicial". En el próximo apartado me ocuparé del emplazamiento cursado por el adquirente a la parte transmitente, pero en este punto es menester remarcar la improcedencia de las citadas expresiones de la accionada, puesto que, como ya lo dije, **el hecho de haber promovido la demanda importó la manifestación tácita del adquirente de cumplir las obligaciones a su cargo en el momento de la escrituración -pago del saldo de precio, gastos escriturarios e impuestos-**. Y, además, no puede exigírsele al actor que consignara el monto del saldo de precio al inicio de este proceso, ya que esa obligación recién debe ser cumplida en el momento del acto escriturario; por lo que me remito a las sólidas consideraciones doctrinarias transcritas en los párrafos precedentes.

Y en esta línea de pensamiento, también resulta improcedente el cuarto agravio de la apelante -referido a la reconvenición-, ya que a través de esta contrademanda se pretendió el cumplimiento de la obligación de pago del saldo de precio de las operaciones por parte del adquirente. Así asevera la demandada en la parte final de este agravio, que debe revocarse el rechazo de la reconvenición "*ordenando al actor el cumplimiento de la obligación a su cargo consistente en el pago de la suma total de diez mil dólares estadounidenses con más los intereses que V.E determine de conformidad con lo pedido en el escrito de contestación de demanda*". Este planteo resulta claramente inaudible, por las mismas razones que vengo exponiendo en el presente apartado, dado que la obligación de pagar el saldo de precio y los gastos escriturarios e impuestos, **recién podrá exigírsele al actor en el momento en que se otorgue la escrituración de los inmuebles a su favor**, conforme fuera expresamente estipulado en las cláusulas segunda y tercera del boleto de compraventa y de la cesión de derechos y acciones (arts.1061, 1062 y 1063 del C.C.C.N.).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



VIII. Debo ocuparme, ahora, del primer agravio expresado por la demandada, donde remarca la **inexistencia de mora de su parte** y puntualiza que *“a los efectos de fundar su decisorio en favor del actor el juez a-quo pone en cabeza de mi representada la obligación de entregar la documentación al Escribano a partir del emplazamiento que considera cumplido con la notificación de la demanda que nos ocupa”*. Así sostiene que *“no ha existido por parte del actor emplazamiento válido alguno hacia Promotora Fiduciaria S.A. y sin contar el actor con dicho presupuesto hubo optado por promover la presente acción de escrituración sin siquiera ofrecer el cumplimiento de su obligación de pago”*. Y en este orden de ideas afirma que tampoco ha habido de parte del escribano, un emplazamiento dirigido a las partes para acompañar la documentación requerida a los efectos del acto escriturario, ni una citación concreta a las mismas para la realización de ese acto, lo que resulta ser recaudo esencial de procedencia de todo juicio de escrituración.

Aquí debe reiterarse lo que ya expresé en el apartado VI, en el sentido de que, en el momento inicial del trámite escriturario, **la obligación de instar el mismo recaía -exclusivamente- sobre la demandada**, ya que ésta, en su condición de transmitente, debía suministrar al notario toda la documentación necesaria para que cumplimentara su tarea de elaboración de la escritura pública; siendo por demás evidente que, sin esa documentación esencial, le resultaría imposible al escribano la concreción de su labor profesional. Es por ello, que **no puede escudarse la demandada en el hecho de no haber recibido ningún emplazamiento por parte del actor o del escribano**, puesto que, desde el mismo momento en que se celebraron las operaciones -13/12/2017- pesaba sobre ella la obligación de concurrir a la escribanía a llevar los títulos de propiedad, los instrumentos acreditantes de su personería y la restante documentación que era imprescindible para que el escribano solicitara los certificados y diera inicio al trámite escriturario. Sin ese accionar de la parte demandada, que



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



constituía una **obligación esencial a su cargo**, no resultaba posible la realización de la labor notarial, ya que se trata de **pasos previos y necesarios** para que la escrituración pudiera concretarse. Pues bien, nada de esto hizo la demandada Promotora Fiduciaria S.A., por lo que su planteo recursivo debe ser desestimado.

Acerca de la **mora** en la obligación de escriturar, ha expresado esta alzada que **las reglas de la mora automática no son aplicables, por regla, en este tipo de obligaciones**. Así se ha señalado que *“en las obligaciones de escriturar la mora no se produce de pleno derecho, ya que su régimen en este tipo de obligaciones se encuentra alterado, no siendo de aplicación, sin más, el primer párrafo del art.509 del Código Civil, por cuanto tratándose de una obligación de hacer, que pesa indistinta y recíprocamente sobre el comprador y vendedor, cualquiera de las partes puede exigir su cumplimiento o colaborar para que la obligación sea ejecutada”* (CNCiv., Sala E, 2/8/05, LL 2005-F-304; esta Sala, citada causa n° 61.761, “Casaux Alsina”, sentencia del 4/5/2017).

En el presente caso, el actor nunca emplazó en forma **extrajudicial** a la accionada para que concretara los **pasos previos** indispensables a los fines del inicio del trámite escriturario; ya que si bien dijo haberla intimado mediante carta documento de fecha **12-9-2019**, lo cierto es que del instrumento allegado con la demanda no surge que la misma haya sido diligenciada (así se destacó en la sentencia recurrida). Sin embargo, no quedan dudas de que el emplazamiento a la demandada por parte del actor, se configuró con la **notificación de la demanda de autos**, lo que acaeció el día **27/12/2021**, tal como acertadamente se dispuso en el pronunciamiento de grado (ver las consideraciones que realicé en el segundo y tercer párrafo del apartado V). Así señaló el juzgador que **la notificación de la demanda importó un emplazamiento válido a la demandada a otorgar la escrituración**, y ello es así puesto que, en ese escrito inicial, el accionante solicitó que *“se dicte sentencia, condenando a la demandada a otorgar la*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



pertinente escritura traslativa de dominio dentro del plazo respectivo, bajo apercibimiento de ser suscripta por su Señoría, imponiéndose a la accionada las costas causídicas de este proceso”.

Por lo demás, es evidente que la notificación de la demanda de autos importó la **constitución en mora** de la transmitente Promotora Fiduciaria S.A., quien en lugar de allanarse incondicionalmente a la demanda incoada en su contra -como hubiera correspondido-, **se opuso injustificadamente al progreso de la misma** sobre la base de una inadmisibles excepción de incumplimiento y de una reconvencción también inviable. En definitiva, si la demandada se hubiera allanado a una demanda que se vislumbraba claramente procedente, no se habría dilatado -excesivamente- el trámite del presente juicio y podría haberse arribado a la concreción de la escrituración, con la correspondiente satisfacción de los intereses de ambas partes -el actor hubiera obtenido la escrituración de los inmuebles y la demandada habría percibido el saldo de precio de ambas operaciones contractuales-. Pero no actuó así la demandada Promotora Fiduciaria S.A., **sino que optó por resistir -en forma improcedente- la pretensión del adquirente**; por lo que debe soportar las consecuencias de su proceder incumplidor, **al haber quedado constituida en mora con la notificación de la demanda de autos**, tal como lo puntualizó el magistrado de la anterior instancia (arts.886, 887, 888, 959, 961, 965, 1137, 1614 y ccs. del C.C.C.N.).

Versando el conflicto sobre el cumplimiento de la obligación de escriturar, no quedan dudas de que en el caso **resultaba necesaria la interpelación para que la transmitente incurriera en mora**. Así plantea Wayar un supuesto que presenta alguna similitud con el de autos, donde **la parte que primeramente debía cumplir era la vendedora**, entregando planos y certificados aprobados por la autoridad competente; y expresa este autor que **no habrá mora del vendedor, si el acreedor no lo interpela** (conf. Tratado de la mora, Bs. As. 2007, págs.646 y 647) Y si bien en el presente caso hay un plazo convenido, al haberse estipulado que la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



escrituración se realizaría dentro del plazo de 60 días (cláusula tercera del boleto y de la cesión), lo cierto es que hubo una inacción de ambas partes hasta la promoción del presente juicio, por lo que era necesaria la interpelación para que la transmitente incurriera en mora.

Y acerca de la **constitución en mora por requerimiento judicial**, asevera Wayar que “*el requerimiento judicial con eficacia moratoria se verifica mediante la notificación al deudor de cualquier pretensión, deducida por el acreedor ante un órgano judicial, por la cual exija inequívocamente el cumplimiento de la prestación.* La pretensión del acreedor podrá ser canalizada por vía de demanda (o reconvencción) *ordinaria, sumaria o ejecutiva*, o durante el curso de un proceso ya iniciado (vgr., cobro de honorarios regulados en juicio, etc.); es decir, cualquier acto de un procedimiento judicial, que contenga la voluntad del acreedor de exigir el cumplimiento *debidamente notificado* al deudor, vale como requerimiento judicial y es apto para provocar la *mora solvendi*. De esta manera lo destaca la doctrina y lo acepta pacíficamente la jurisprudencia” (ob. cit. pág.455).

Ya a la luz del código actualmente vigente, puntualizan Pizarro y Vallespinos con relación a las formas de interpelar: “El requerimiento puede ser efectuado en forma judicial o extrajudicial. Es *judicial* cuando se realiza mediante la intervención de un organismo jurisdiccional del Estado, tal como sucede, por ejemplo, con la intimación de pago efectuada por un oficial de justicia, o a través de la notificación de una demanda ordinaria o ejecutiva, o de la reconvencción. Lógicamente, el requerimiento necesita de su *notificación*, sin la cual no alcanza a materializar su función, por las razones antes expresadas” (conf. Tratado de Obligaciones, Santa Fe 2017, tomo II, pág.299; arts.886, 887 y 888 del C.C.C.N.).

Por las consideraciones antedichas debe desestimarse el presente agravio, en el que la demandada plantea la inexistencia de mora de su parte y cuestiona la sentencia apelada en cuanto dispuso que el **emplazamiento** a



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



otorgar la escritura se efectivizó el día **27/12/2021**, con la **notificación de la demanda** que dio inicio al presente juicio.

IX. Resta por abordar el último agravio de la demandada, donde esta parte se queja por la condena en costas a su parte, solicitando la revocación del pronunciamiento apelado y la imposición de las costas del juicio al accionante Walter Daniel May. También formuló un planteo subsidiario, puntualizando que *“aun en el supuesto de mantenerse el decisorio plasmado en la sentencia recurrida, solicito que sea revocada la imposición de costas impuestas contra Promotora Fiduciaria S.A. atento a las particularidades del caso en cuestión...”*.

Al desarrollar sus argumentos, asevera la apelante que siempre actuó de buena fe, dando cumplimiento a todas las obligaciones, y en tal sentido entregó al actor la posesión libre y pacífica de los dos inmuebles involucrados en los contratos de autos. Dijo que nunca fue emplazada, notificada, ni puesta en mora para el cumplimiento de recaudo u obligación alguna, no habiendo recibido notificación de ningún tipo en tal sentido, ni por parte del escribano designado, ni por el actor. Sostuvo que nunca fue notificada ni informada de la documentación requerida por el escribano para proceder a la escrituración; y aseveró que el actor mantuvo una actitud totalmente pasiva por cinco años, sin realizar actividad alguna tendiente a activar el trámite de la escrituración, hasta la intempestiva promoción de la demanda de autos. Agregó que el actor nunca ofreció el cumplimiento de la prestación pendiente a su cargo, no dio seguridad alguna sobre su cumplimiento, ni consignó las sumas por él adeudadas, limitándose a entablar en forma directa la presente acción. Culminó afirmando que *“ninguno de los presupuestos para la imposición de costas se encuentra cumplido en autos, toda vez que Promotora Fiduciaria S.A. no se encontraba en mora, cumplió con las obligaciones a su cargo adecuadas al grado de cumplimiento del convenio y no se ha demostrado en modo alguno en autos que su conducta hubiere dado motivo a la promoción de la presente acción”*.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



En respuesta a las alegaciones indicadas en el párrafo anterior, me debo remitir a los desarrollos argumentales expuestos en los apartados precedentes, ya que en los mismos se analizaron las diversas vicisitudes de la cuestión litigiosa, habiendo quedado acreditado que la notificación de la demanda importó la constitución en mora de Promotora Fiduciaria S.A.

Ya he señalado que, aunque la obligación de escriturar es común a ambas partes, **en el momento inicial del trámite escriturario, la carga obligacional recaía -exclusivamente- sobre la transmitente**, dado que, al no haber concurrido a la escribanía a entregar la documentación necesaria para la escrituración, resultó imposible la concreción de los pasos previos y necesarios para que ese acto pudiera realizarse (ver apartado VI). También he desestimado el planteo de la demandada, al puntualizar que la sola interposición de la demanda importó la manifestación tácita del adquirente de cumplir con su obligación de pagar el saldo de precio adeudado al momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio a su favor. Y agregué que no puede exigírsele al actor que consignara el monto del saldo de precio al inicio de este proceso, ya que esa obligación recién debe ser cumplida al momento del acto escriturario (ver apartado VII).

En lo que resulta decisivo en orden a la imposición de costas, sostuve que **la notificación de la demanda importó la constitución en mora de la transmitente Promotora Fiduciaria S.A.**, quien en lugar de allanarse incondicionalmente a la demanda incoada en su contra -como hubiera correspondido-, **se opuso injustificadamente al progreso de la misma** sobre la base de una inadmisibles excepción de incumplimiento y de una reconvencción también inviable. También puntualicé que, si la demandada se hubiera allanado a una demanda que se vislumbraba claramente procedente, no se habría dilatado -excesivamente- el trámite del presente juicio y podría haberse arribado a la concreción de la escrituración, con la correspondiente satisfacción de los intereses de ambas partes -el actor hubiera obtenido la escrituración de los inmuebles y la demandada habría



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



percibido el saldo de precio de ambas operaciones contractuales-. Y señalé, finalmente, que no actuó así la demandada, sino que **optó por resistir -en forma improcedente- la pretensión del adquirente**; por lo que debe soportar las consecuencias de su proceder incumplidor, al haber quedado constituida en mora con la notificación de la demanda de autos (arts.886, 887, 888, 959,961, 965, 1137, 1614 y ccs. del C.C.C.N.) (ver apartado VIII).

Precisamente, la postura procesal adoptada por la demandada impide la aplicación de la causal de **eximición de costas** prevista en el art.70 inciso 1 del Código Procesal, puesto que, en lugar de reconocer como fundada la pretensión de su adversario, allanándose a satisfacerla, se opuso en forma injustificada a su progreso. En virtud de ello, propicio el rechazo del presente agravio, debiendo confirmarse la imposición a la parte demandada reconviniendo de las costas de primera instancia, tanto de la demanda como de la reconvención, con sujeción a la regla del vencimiento en juicio (art.68 del C.P.C.C.).

X. Por todo lo expuesto, propongo adoptar la siguiente resolución: **1) Confirmar** la sentencia apelada de fecha **11/9/2023**, en cuanto se hizo lugar a la demanda de escrituración de los inmuebles objeto de autos, promovida por Walter Daniel May contra Promotora Fiduciaria S.A.; condenándose a esta última para que en el plazo de treinta días suministre al escribano interviniente la documentación requerida para realizar el acto escriturario y otorgue las respectivas escrituras traslativas de dominio, bajo apercibimiento de ser otorgadas por el Juez a su costa (art.510 del C.P.C.C.); **2) Confirmar** la sentencia apelada de fecha **11/9/2023**, en cuanto rechazó la reconvención deducida por Promotora Fiduciaria S.A. contra Walter Daniel May; **3) Confirmar** la sentencia apelada de fecha **11/9/2023**, en cuanto impuso a la parte demandada reconviniendo las costas de primera instancia, tanto de la demanda como de la reconvención, con sujeción a la regla del vencimiento en juicio (art.68 del C.P.C.C.); **4) Imponer** las costas de alzada a la demandada reconviniendo, en atención al resultado desfavorable obtenido en



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



el trámite recursivo, al haberse rechazado la totalidad de sus agravios (arts.68 y 69 del C.P.C.C.); **5) Diferir** la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, la **Dra Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:
de autos, promovida por Walter Daniel May contra Promotora Fiduciaria S.A.; condenándose a esta última para que en el plazo de treinta días suministre al escribano interviniente la documentación requerida para realizar el acto escriturario y otorgue las respectivas escrituras traslativas de dominio, bajo apercibimiento de ser otorgadas por el Juez a su costa (art.510 del C.P.C.C.); **2) Confirmar** la sentencia apelada de fecha **11/9/2023**, en cuanto rechazó la reconvenición deducida por Promotora Fiduciaria S.A. contra Walter Daniel May; **3) Confirmar** la sentencia apelada de fecha **11/9/2023**, en cuanto impuso a la parte demandada reconviniente las costas de primera instancia, tanto de la demanda como de la reconvenición, con sujeción a la regla del vencimiento en juicio (art.68 del C.P.C.C.); **4) Imponer** las costas de alzada a la demandada reconviniente, en atención al resultado desfavorable obtenido en el trámite recursivo, al haberse rechazado la totalidad de sus agravios (arts.68 y 69 del C.P.C.C.); **5) Diferir** la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, la **Dra. Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

-S E N T E N C I A-

Azul, 15 de Agosto de 2024.-



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y concs. del C.P.C.C., **se resuelve:** Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve: **1) Confirmar** la sentencia apelada de fecha **11/9/2023**, en cuanto se hizo lugar a la demanda de escrituración de los inmuebles objeto de autos, promovida por Walter Daniel May contra Promotora Fiduciaria S.A.; condenándose a esta última para que en el plazo de treinta días suministre al escribano interviniente la documentación requerida para realizar el acto escriturario y otorgue las respectivas escrituras traslativas de dominio, bajo apercibimiento de ser otorgadas por el Juez a su costa (art.510 del C.P.C.C.); **2) Confirmar** la sentencia apelada de fecha **11/9/2023**, en cuanto rechazó la reconvenición deducida por Promotora Fiduciaria S.A. contra Walter Daniel May; **3) Confirmar** la sentencia apelada de fecha **11/9/2023**, en cuanto impuso a la parte demandada reconviniendo las costas de primera instancia, tanto de la demanda como de la reconvenición, con sujeción a la regla del vencimiento en juicio (art.68 del C.P.C.C.); **4) Imponer** las costas de alzada a la demandada reconviniendo, en atención al resultado desfavorable obtenido en el trámite recursivo, al haberse rechazado la totalidad de sus agravios (arts.68 y 69 del C.P.C.C.); **5) Diferir** la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967). **Regístrese. Notifíquese** a las partes por Secretaría y **devuélvase.**

20133207741@notificaciones.scba.gov.ar
27337891220@notificaciones.scba.gov.ar
20183955978@notificaciones.scba.gov.ar



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



20078287641@notificaciones.scba.gov.ar

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 15/08/2024 10:02:37 - PERALTA REYES Víctor Mario
- JUEZ

Funcionario Firmante: 15/08/2024 11:45:36 - LONGOBARDI María Inés -
JUEZ

Funcionario Firmante: 15/08/2024 12:35:21 - CAMINO Claudio Marcelo -
SECRETARIO DE CÁMARA



237200014003461854

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - AZUL
NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 15/08/2024 12:35:34 hs.
bajo el número RS-138-2024 por Camino claudio.