

Datos del Expediente

Carátula: MONZON VERONICA NATALIA C/ COCIMANO CARLOS ALBERTO Y OTRO/A S/ ESCRITURACION

Fecha inicio: 19/02/2019

N° de

Receptoría: MP - 21128 - 2013

N° de

Expediente: 167336

Estado: Fuera del Organismo - En Juz.
Origen

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 479

Sentencia - Nro. de Registro: 113

Sentido de la Sentencia Confirma

23/05/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRO N° 113.S FOLIO N° 479

Sala Primera de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mar del Plata

Expte. N° 167336. -

Autos: "MONZON VERONICA NATALIA C/ COCIMANO CARLOS ALBERTO Y OTRO/A S/ ESCRITURACION" .-

En la ciudad de Mar del Plata, a los 23 de mayo de 2019, habiéndose practicado oportunamente en esta Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial el sorteo prescripto por el artículo 263 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, del cual resultó el siguiente orden de votación: **1º Dr. Alfredo Eduardo Méndez** y **2º Dr. Ramiro Rosales Cuello**, se reúnen los Señores Magistrados en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos **"MONZON VERONICA NATALIA C/ COCIMANO CRLOS ALBERTO S/ ESCRITURACION"**

Instruidos los miembros del Tribunal, surgen de autos los siguientes

ANTECEDENTES:

A fs. 182/88 dictó sentencia el Señor Juez de Primera Instancia haciendo lugar a la demanda de escrituración entablada por Verónica Natalia Monzón contra Carlos Alberto Cocimano y Patricia Alejandra Aliende, condenando a estos últimos a otorgar, dentro de los veinte días de adquirir firmeza la misma, la escritura traslativa de dominio en relación al inmueble ubicado en calle Belgrano Nro. 8903 de Mar del Plata, individualizado catastralmente como Circunscripción VI, Sección A, Manzana 65-a, Parcela 13, Matrícula 60.429 del Partido de General Pueyrredón, en forma conjunta con la subdivisión del inmueble, bajo apercibimiento de lo dispuesto por los arts. 510 y 511 del CPC. Impuso costas a los accionados, pese a su allanamiento, por considerar que la accionante se vió compelida a iniciar el proceso.

A fs. 192 apelaron los demandados y a fs. 199/202 expresaron sus agravios; los que fueron respondidos por su contendiente en escrito electrónico presentado el 25/4/2019 a las 11:50:47 a.m, quien solicita, en el proemio, se declare la deserción del recurso traído a inspección de este Tribunal.

La apelante vincula su único agravio a la imposición de costas a su parte, pese al allanamiento incondicional formulado en su momento oportuno.

Señala al respecto que no es cierto que la actora se vio compelida a iniciar el presente proceso y menos aún que su parte se encontrara en mora al ser compelida extrajudicialmente a la escrituración del inmueble de marras.

Resalta que la Carta Documento de fs. 13, de cuyo contenido el *a-quo* da por sentado que se trata de una interpelación a escriturar, no fue en puridad una intimación, desde que ello no surge del texto de la misma, a lo cual agrega que a esa fecha (21/7/2006), los compradores debían 30 de las cuotas oportunamente pactadas para el pago del inmueble.

Dice al respecto que el 5/4/2011 se intimó a la compradora a designar escribano, fecha y hora para la realización de la escritura ya que habían transcurrido dos años desde la cancelación del precio sin que la misma hubiera activado el respectivo acto notarial; y que la carta documento remitida por la compradora el 13/4/2011 no es más que una respuesta a su intimación. Agrega que si bien la actora designa escribano no establece ni día ni hora del acto.

Afirma que faltando más de dos años y medio para la cancelación de la totalidad de las cuotas pactadas, su parte ya había iniciado los trámites de subdivisión, había contratado al Arquitecto Mario Alberto Martínez a fin de realizar la medición e informe técnico para ampliación existente en la vivienda y que, por otra parte, se contrató al Ingeniero Ismael Nifuri para la confección y aprobación del Plano PH construido. De ello se sigue, según alega, que su parte realizó todos los trámites necesarios ante la Dirección Provincial de Catastro Territorial para someter al inmueble al régimen de la ley 13.512.

Aduce que desde que se celebró el Boleto de Compraventa realizó el pago de la totalidad de los impuestos que gravan al inmueble y que la actora nunca le abonó la parte que a ella le correspondía por ser dueña del 40% del inmueble, lo cual motivó que su parte iniciara los autos caratulados “Cocimano Carlos Alberto y otra c/ Monzón Verónica y otro s/ cobro de sumas de dinero”.

Pide por lo expuesto se impongan costas a la actora.

En base a ello, los Señores Jueces resolvieron plantear y votar las siguientes

C U E S T I O N E S:

1ª) ¿Es justa la sentencia dictada a fs. 182/88?

2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ DIJO:

a.-Cuestión preliminar: acuse de deserción del recurso interpuesto por los accionados

A poco de inspeccionar los agravios expresados por la apelante, no avizoro un déficit argumental que amerite declarar desierto su recurso, tal como pretende la apelada.

Puede decirse, siguiendo a Podetti, que cuando un sujeto realiza el acto de disconformidad con una resolución judicial, que implica la interposición de un recurso, contrae la obligación procesal de dar al Tribunal que debe resolver el recurso, las razones de hecho y jurídicas, que lo fundamenten. Si no lo hace deja de cumplir con la obligación procesal, negándose a contribuir al esclarecimiento de los hechos y a la recta aplicación del derecho, y debe ser considerado rebelde y sancionarse esa rebeldía con la deserción del recurso (*PODETTI, Ramiro, "Tratado de los Recursos", Buenos Aires, Ediar, 1.975, pág. 288*).

En este caso, y tal como adelantara, los fundamentos formulados por la demandada, analizados con un criterio amplio por estar en juego el derecho de defensa en juicio (art. 18 CN) superan el test de admisibilidad.

Efectivamente, a lo largo del memorial, sin perjuicio de la razón o sinrazón que pueda asistirle, ha efectuado una crítica concreta de los tramos del pronunciamiento que considera erróneos, analizando la prueba y dando las razones por las cuales pretende se revoque el pronunciamiento en cuanto a la imposición de las costas a su parte.

Por tal razón corresponde desestimar el planteo de la actora (arts. 260, 261 y 266, C.P.C.C.).

b.-Recurso de la demandada: imposición de costas.

No le asiste razón en su planteo.

Las partes se vincularon contractualmente a partir del Boleto de Compraventa glosado a fs. 17, suscripto el 22/3/2002, por el cual Carlos Alberto Cocimano y Patricia Alejandra Aliende vendieron a Verónica Monzón y Andrés Amilcar Villegas el inmueble sito en calle Belgrano 8903 de esta ciudad.

Los vendedores, conforme se estipuló en la cláusula segunda, se comprometían a efectuar la correspondiente subdivisión y los compradores a abonar el saldo del precio en 84 cuotas mensuales de \$ 322, habiendo entregado a la firma del Boleto la suma de \$ 6.000 (cláusula tercera).

La escritura traslativa de dominio debía realizarse al momento de la cancelación total de la deuda por ante el escribano que designaran los compradores quienes debían notificarle tal circunstancia, así como el día y la hora del acto a los vendedores. En caso de transcurrir diez días a partir de esa fecha sin que se hubiese efectivizado el acto notarial, los compradores podían solicitar la escrituración judicial más daños y perjuicios.

Las partes se endilgan mutuos incumplimientos. La actora afirma que los demandados fueron intimados a cumplir con la subdivisión y no llevaron a la escribanía designada la documentación que demostrara tal cumplimiento. Los demandados, por su parte, aseveran que los compradores se encontraban en mora con el saldo de precio al momento en que los compelen a acompañar tal documentación, mediante la Carta Documento remitida el 21/7/2006 (fs. 11). Alegan, a su vez, que los compradores debían su parte proporcional de impuestos, los cuales habían sido afrontados en su totalidad por su parte.

Así las cosas, para determinar si las costas han sido correctamente impuestas a los demandados, pese a su allanamiento, habré de inspeccionar la conducta asumida por los contratantes a lo largo de todo el *iter* negocial para inferir si los vendedores motivaron la necesidad del inicio del presente pleito.

Estimo conveniente traer a colación algunos argumentos que sirvan de norte para dar solución al conflicto que aquí se ventila.

La compraventa es un contrato esencialmente sinalagmático en el que ambas partes se favorecen con el acto escriturario en el que se cumplen las obligaciones recíprocas contenidas en él (*arg. CC0203, LP c. 117274 Reg. 126/2014*).

Al momento de hacer mérito de los incumplimientos, puede observarse que el legislador no se ha aventurado en una fórmula única para dar solución a ese problema dejándolo librado a la apreciación judicial (*arts. 1204, 1071, 1198 CC; arg. Ramella “La resolución por incumplimiento” p. 55 cit. por Carlos Miguel Ibáñez “Resolución por incumplimiento” Ed.Astrea, pág. 184*).

No obstante, son las propias partes quienes determinan convencionalmente cuál incumplimiento es importante para ellas con entidad suficiente para considerar a su contratante incurso en mora –en este caso, para los actores era cancelar el saldo de precio y para los demandados efectuar los trámites de subdivisión del inmueble- (*arg. Dell’Aquila “La resolución del contrato bilateral por incumplimiento” p. 189 cit. Ibáñez ob. Cit. pág. 182*).

En otro orden, para arribar a la consecución del acto escriturario hay pasos previos denominados por Mosset Iturraspe y Novellino, “deberes secundarios”; que de no ser observados difícilmente pueda arribarse al acto; y esos deberes **caen en mayor medida sobre la vendedora quien debe entregar títulos perfectos**, es decir remover los obstáculos tales como la subdivisión del inmueble (*autores cit. “La obligación de escriturar” p. 81; CNCiv. Sala A 9/8/78. “Revista del Notariado” 762-2392; síntesis Kiper Claudio “Juicio de escrituración” pág. 282 inc. 1º*).

Dentro de las obligaciones importantes la jurisprudencia ha incluido a los trámites para otorgar el Reglamento de Copropiedad o materializar la subdivisión y aquéllos tendientes a obtener la aprobación del plano municipal, como corroborantes del incumplimiento y la mora imputable al vendedor (*doct. arts. 1323 y 1423 C Civ. ; Cám Ape. Civ. y Com. Morón Sala II 9/2/95 Lexis BA B230689; CNCiv. Sala A 1/7/94 “Soto Cabec s/ Escrituración”; Kiper ob. Cit.págs. 297/98*).

Insisto en que fueron los vendedores quienes se comprometieron a efectuar la correspondiente subdivisión del inmueble; y si bien la documental que éstos aportan al contestar la demanda (v. fs. 53/82) verifica la realización de actos administrativos tendientes a cumplir con las obligaciones a su cargo, el intercambio epistolar observado en las Cartas Documentos glosadas a fs. 9/13 me convence de que irrumpieron ciertas diferencias que derivaron en el inicio de esta litis.

Lo cierto es que la demandada **reconoce que ya habían “transcurrido DOS AÑOS desde la cancelación del precio...”** (v. fs. 200) cuando la compradora le remite la Carta Documento de fecha 13/4/2011 (fs. 9) - mediante la cual le comunica la designación de la Escribana Paula Liliana Basconcelo y la intima a que allegue a dicha Escribanía los planos de subdivisión -.

Vale decir que los compradores, ya para el año 2009 habían cumplido con su obligación de cancelar el saldo de precio, restando que la demandada cumpla con las propias.

El hecho de que esta última hubiera abonado impuesto inmobiliario, tasa de alumbrado barrido y limpieza así como Obras Sanitarias y Red Cloacal (v. fs. 10 y expte acollorado “Cocimano Carlos Alberto c/ Monzón Verónica Natalia s/ Daños y Perjuicios”) no la eximía de acudir a la escribanía para entregar la documentación necesaria a efectos de efectivizar la escritura a la cual se había obligado en el contrato, conforme había sido intimada mediante la carta documento de fs. 9 a la que hiciera referencia.

Pero no solo no demostró haber concurrido sino que, además, en la audiencia de mediación extrajudicial se negó a abonar los gastos para la confección de la cédula catastral (v. fs. 6).

Si bien al contestar la demanda argumenta que al solicitarse la mediación las Cédulas Catastrales que su parte había realizado se encontraban vencidas, endilgándole exclusiva culpa a la actora, observo que esta última había cancelado el precio en el año 2009 –tal como ya analizara- y la demandada no activó en modo alguno la realización de la escritura sino hasta la remisión de la Carta Documento de fs 10, en abril de 2011. No puede, entonces, traspolar a su contraria su negligente proceder.

Los instrumentos aportados no hacen más que verificar que el allanamiento de la demandada no fue oportuno y que lo resuelto por el a-quo en cuanto a la imposición de los gastos causídicos generados por la contienda ha resultado correcta, desde que fue ella quien, con su proceder, dio lugar a la reclamación por esta vía judicial (doct. art. 70 CPC).

VOTO POR LA AFIRMATIVA.

EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ DIJO:

Corresponde: **CONFIRMAR** la sentencia de fs. 182/88, con costas de Alzada a la apelante vencida (art. 68 CPC).

ASÍ LO VOTO.

EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.

Con lo que finalizó el acuerdo dictándose la siguiente:

----- **S E N T E N C I A** -----

Por los fundamentos consignados en el precedente acuerdo, SE RESUELVE: **CONFIRMAR** la sentencia de fs. 182/88, con costas de Alzada a la apelante vencida (art. 68 CPC). **Notifíquese personalmente o por cédula** (art. 135 inc. 12 CPC). **Devuélvase.-**

ALFREDO EDUARDO MENDEZ RAMIRO ROSALES CUELLO

JOSE GUTIERREZ

- Secretario -

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^