

Acciones reales

FS. 90

CUIJ: 13-04739181-9

(010305-54768)

**BLANCO MARCOS EXEQUIEL C/ DIRECCION GENERAL DE ESCUELAS
(GOBIERNO DE MENDOZA) P/ ACCIÓN REALES**

104816435

En la Ciudad de Mendoza, a los ocho días del mes de junio del año dos mil veinte, se reúnen en Sala de Acuerdos de la Excma. Quinta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, Paz y Tributario, las Sras. Juezas Beatriz Moureu, Patricia Canela y Carla Zanichelli quienes traen a deliberación la **causa N° 13-04739181-9 (010305-54768), caratulada “BLANCO MARCOS EXEQUIEL C/ DIRECCION GENERAL DE ESCUELAS (GOBIERNO DE MENDOZA) P/ ACCIÓN REALES”**, originaria del Primer Juzgado de Gestión Asociada de la Primera Circunscripción Judicial a cargo de la Dra. María Paz Gallardo, venida a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia dictada a fs. 59/61.

Llegados los autos al Tribunal y sustanciado el recurso queda la causa en estado de dictar sentencia.

Practicado sorteo quedó establecido el siguiente orden de estudio: Dres. Beatriz Moureu, Patricia Canela y Carla Zanichelli.

En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 160 de la Constitución Provincial y 141 del Código Procesal Civil, se plantearon las siguientes cuestiones a resolver:

PRIMERA CUESTION: Es justa la sentencia apelada?

SEGUNDA CUESTION: Costas.

SOBRE LA PRIMERA CUESTION LA DRA. BEATRIZ MOUREU DIJO:

I- La decisión apelada dispone la escrituración del inmueble objeto del proceso a otorgar por la señora juez e impone costas por su orden, el recurso versa sobre ésta imputación.

Para decidir de este modo la sentenciante pondera que el contrato que unió al actor con el señor Zúniga - fallecido- y cuya herencia queda vacante, fue suscripto ante escribano publico el día 29 de abril de 2016; es decir, con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por Ley 26.994. En razón de ello considera aplicable su normativa.

Luego de referirse al contrato de compraventa observa que actualmente el Código prevé la traslación de la propiedad de la cosa al comprador y del dinero al vendedor, de la misma forma se trate de una cosa mueble o inmueble; hace referencia al precio el cual debe ser en dinero eliminándose el requisito de “precio cierto” y se establece que hay un precio válido si las partes previeron el procedimiento para acordarlo.

Recuerda que, tratándose de compraventa de inmuebles, la misma debe formalizarse por escritura pública (art. 1017 inc. “a” CCyC). A su vez, su confección por instrumento privado tiene fuerza vinculante sólo para los celebrantes, quienes cargan con el cumplimiento de una serie de obligaciones, tales como la entrega de la cosa y el pago del precio; y el contrato no quedará concluido como tal, sino como contrato en el que las partes se obligaron a otorgar escritura pública (art. 1018 CCyC).

Continúa diciendo que según lo dispone el art. 1018 del Código vigente el otorgamiento pendiente de un instrumento es una obligación de hacer y si la parte condenada a otorgarlo no lo hace lo hará el juez si las contraprestaciones resultan cumplidas.

También se refiere al contrato oneroso de renta vitalicia debido a que la compraventa dispone dicha forma de contraprestación, es decir una renta periódica durante la vida del vendedor.

En cuanto a la forma del contrato, tuvo en cuenta que según el art. 1017 CCyC deben ser otorgados por escritura pública aquellos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles, con determinadas excepciones, ninguna de las cuales se presentan en el caso.

Agrega que el contrato de renta vitalicia según el artículo 1601 del CCy C debe celebrarse en escritura pública pero no bajo pena de nulidad.

Así no quedan concluidos como tales mientras no se ha otorgado el instrumento previsto, pero valen como contratos en los que las partes se obligaron a cumplir con dicha formalidad.

Conforme con ello tiene por acreditado que el día 29 de abril de 2016 el Sr. Marcos Exequiel Blanco suscribió con el Sr. Osvaldo Antonio Zuñiga Soto un contrato de compraventa mediante instrumento privado con firmas certificadas ante escribano. En virtud del mismo el señor Zuñiga Soto vende al ahora actor un inmueble ubicado en Barrio Los Robles M:Z C:14, de Bermejo, Guaymallén Mendoza. El precio pactado, un monto de pesos ochocientos mil, se pagaría en cuotas mensuales, consecutivas de por vida de pesos cinco mil (\$5000) en carácter de renta vitalicia a favor del vendedor. En caso de que el comprador abonase la totalidad del monto establecido, sería suficiente carta de pago los recibos parciales otorgados por la parte vendedora. Si el vendedor fallecía antes de haber percibido el total del dinero, actuaría como condición resolutoria a favor del comprador sin más que abonar a los posibles herederos del vendedor.

Por su parte la posesión del inmueble sería entregada a la compradora luego del deceso del vendedor o tomada por la misma acreditando la defunción del vendedor.

En cuanto a la escritura traslativa de dominio previeron un plazo y además el comprador se reservó la facultad de hacerlo a su nombre o de un tercero.

Expone que según los autos Nro. 260380 el Sr. Zuñiga Soto falleció sin testar el día 13 de mayo de 2017 y al no presentarse heredero alguno, la sucesión fue declarada vacante, designándose como curador al representante de la Dirección General de Escuelas.

Por lo dicho considera cumplidos los recaudos necesarios para la procedencia de la acción de escrituración incoada (Art. 969 y 1601 CcyC) y ante la ausencia de herederos, encontrándose el comprador en posesión del inmueble según inspección ocular y lo manifestado por el curador de los bienes dispone que otorgará la escritura traslativa estando los gastos a cargo de la adquirente.

Respecto de las costas, manifiesta que atento a las constancias de estos autos y a la solución a la que se arriba deberán ser soportadas en el orden causado (art. 36 C.P.C.)

II- A fs. 72/73 expresa agravios el representante del actor. Cuestiona se impongan costas por su orden sin fundamento, lo cual repercute en su patrimonio. Advierte que no existe parangón que avale tal remisión, que la demandada ofreció resistencia a su pretensión tanto al contestar demanda como en la etapa de conciliación donde mostró su renuencia.

Insiste diciendo que la accionada no se allanó a la demanda pese a existir abundante jurisprudencia que daba razón a su parte y optó por oponerse a la misma.

Expresa que su mandante sufrirá un perjuicio económico dado que el monto será significativo por tener que ser fijado sobre la base del valor del inmueble. Agrega que el hecho de que la demandada haya manifestado que no se le deberían imponer costas debido a que ni el causante ni la Dirección General de Escuelas son responsables de formalizar la escritura escapa a la queja que plantea dado que lo que se critica es la argumentación e injusta decisión de imponer costas a quién no dio motivo a tal sanción. Cita jurisprudencia vinculada a la imposición de costas en los juicios de escrituración donde se sigue el principio chiovendano de la derrota y también al proceso de división de condominio según haya existido allanamiento incondicionado y oportuno o se hubiese obligado a la contraria a proseguir la litis.

Concluye diciendo que toda vez que la demandada optó por ofrecer resistencia en todas las etapas del proceso la imposición de costas en el orden causado, le causa perjuicio al apartarse del principio que impone costas al vencido.

Corrido traslado el representante de la accionada pide el rechazo del recurso. Destaca que su representada interviene sólo como curadora de la herencia, que no era la obligada a cumplir el contrato, que desconocía los instrumentos suscriptos por las partes y que un allanamiento tampoco hubiese bastado ya que debía comprobarse el cumplimiento de los extremos pretendidos por tratarse de derechos reales. A fs. 87 contesta Fiscalía de Estado.

III- Que a fin de tener un panorama más completo del caso me referiré brevemente a algunas actuaciones de la causa.

Conforme surge de fs. 3/6 el actor promovió demanda por petición de herencia contra la Dirección General de Escuelas. A fs. 8 el

juzgado decreta que previo a correr traslado de la demanda se aclare el objeto de la demanda.

A fs. 9/11 el Dr. Adrian Palana por el actor se presenta y modifica demanda. En esta oportunidad reclama la escrituración del inmueble indicado en el punto I de la presente. Luego de exponer acerca del origen de su petición expresa que en el expediente sucesorio solicitó la adjudicación del bien lo que no fue resuelto de conformidad debido a que la cuestión debía plantearse en el proceso pertinente. Entiende que la obligación de hacer pendiente, tal la escrituración del bien corresponde al curador de bienes, es decir la Dirección General de Escuelas.

Corrido traslado, a fs. 19 con fecha 31 de julio de 2019 se presenta el representante de la demandada reclamando se acompañe traslado completo toda vez que no se incluía lo correspondiente a la modificación de la demanda, lo cual fue subsanado.

A estas altura observo que, en su oportunidad se corrió traslado de la demanda inicial y de su modificación.

Luego al contestar demanda el representante de la accionada manifiesta que dado el carácter que le asiste a la misma se ignora la verdad de los hechos expuestos por la actora así como la autenticidad de los documentos. Rechaza que deba otorgar escritura traslativa de dominio hasta tanto el Juez lo ordene. Luego responde tanto respecto al pedido de escrituración como a la petición de herencia.

A fs. 27 vta precisa que respecto de la escrituración no le corresponde a su asistida asumir gastos y que en caso de que se de curso a la pretensión sólo se requiera la intervención de la Dirección General de Escuelas en cuanto al control de legalidad.

A fs. 44 con fecha 10 de octubre de 2019 tiene lugar la audiencia de conciliación, las partes no llegan a un acuerdo, se admite la prueba instrumental y se ponen los autos a la oficina para alegar. A fs. 28 de octubre la causa queda en estado de dictar sentencia.

Que luego de esta síntesis advierto que la petición inicial fue poco clara, dio lugar a un decreto del tribunal que impulsó la modificación de la demanda. De todos modos la accionada habría sido notificada del traslado de ambas presentaciones, lo cual fue evidentemente confuso.

También cabe ponderar que la demandada consintió la necesidad de recurrir al presente proceso a los efectos de obtener la escrituración. Luego si bien la accionada no se allanó lo cierto es que dadas las particularidades del caso destacadas al sintetizar la sentencia – en especial la falta de algunas formalidades relativas a los actos base de la presente así como quién debería otorgar la escritura- lo cierto es que resultó necesario que la resolución definitiva meritara todos los presupuestos a los fines de su procedencia. Insisto, la demandada no es la contratante sino la curadora de la sucesión y por tanto tampoco cabe aplicarle los principios que sigue la jurisprudencia citada por la apelante relativa a procesos donde sí intervienen quienes tienen una obligación pendiente.

Por lo demás el proceso se desarrolló en forma rápida, la accionada no lo obstaculizó sino que actuó en el marco de su competencia.

De este modo la cuestión encuadra en lo dispuesto por el art. 35 inc V del CPCCYT que prevé que el vencedor será condenado en costas o se impondrán en el orden causado cuando resulte evidente que el contrario no dio motivo a la demanda o articulación y se allanó de inmediato. En este caso si bien no hubo allanamiento la Dirección expone las razones fundadas por las cuales no recurrió a dicho proceder, en particular por no ser contratante y actuar como curadora. A ello se suma que en definitiva la Juez decide ser la otorgante del acto en vez de lo pedido por la accionante. Por todo ello considero que la cuestión fue resuelta de modo correcto y propongo rechazar el recurso. Así voto.

Sobre la misma cuestión las Dras. Patricia Canela y Carla Zanichelli adhieren, por las razones dadas, al voto precedente

SOBRE LA SEGUNDA CUESTION LA DRA. BEATRIZ MOUREU DIJO:

Que dado el resultado al cual se llega sobre la primera cuestión tratada, corresponde que las costas de la alzada estén a cargo de la parte recurrente vencida (art. 36 C.P.C.) Así voto.

Sobre la misma cuestión las Dras. Patricia Canela y Carla Zanichelli adhieren, por las razones dadas, al voto precedente.

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, procediéndose a dictar la sentencia que a continuación se inserta:

SENTENCIA:

Mendoza, 08 de Junio de 2020

Y VISTOS:

Por lo que resulta del acuerdo precedente, este Tribunal,

RESUELVE:

I.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 63 contra la sentencia de fs. 59/61.

II.- Imponer las costas de la alzada a la recurrente vencida. (art. 36 C.P.C.).

III.- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto se practique en primera instancia.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y BAJEN.

DRA. BEATRIZ
Juez de Cámara

MOUREUDRA. PATRICIA
Juez de Cámara

B. CANELA

DRA.
Juez de Cámara

CARLA

ZANICHELLI