En la ciudad de Trelew, a los 5 días de agosto del año dos mil veintidós, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Marcelo Fernando Peral y la presencia de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Florencia Cordón Ferrando y de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Natalia Isabel Spoturno, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“T., M. del C. c/ Sucesores o Herederos de A. S., H. L. s/ Escrituración.” (Expte. Nro. 8 – Año 2022 CAT),** venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado en fecha 20/04/2022. El Magistrado y las Magistradas resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN,** el Dr. Marcelo Peral expresó:

---I.- En fecha 09/12/2021 el Juez de primera instancia dictó sentencia haciendo lugar a la demanda promovida por M. del C. T. condenando a los sucesores de H. L. A. S. a que, en el plazo de diez (10) días de consentida o ejecutoriada la resolución, procedan a la apertura del sucesorio del nombrado y a obtener autorización judicial para suscribir la escritura traslativa de dominio del inmueble identificado como Unidad Funcional X., polígono X. del lote X., manzana X. del Barrio Gdor. F. de la ciudad de Puerto Madryn, Dpto. Viedma, Provincia del Chubut, inscripto al dominio X., bajo apercibimiento de hacerlo la accionante a costa de los demandados. Impuso las costas a los accionados y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

---II.- La actora apeló esa decisión mediante escrito digital de fecha 20/12/2021 (ID 531874), exponiendo en su contra los agravios vertidos en la presentación de fecha 15/02/2022 (ID 571892), los que no fueron contestados por los accionados.

---III.- La sentencia.

---A modo de apretada síntesis de los fundamentos de la sentencia recurrida cabe puntualizar que el Juez de primera instancia, después de establecer que el caso de autos debía resolverse conforme a las pautas establecidas en el anterior Código Civil, concluyó que la obligación de escriturar plasmada en el boleto de compraventa suscripto con el Sr. L. A. S. se encuentra vencida y por ende resulta exigible. A tal fin, el Magistrado tuvo por probado el vínculo contractual que unía a las partes, así como el pago total del precio de la operación por parte de la compradora.

---A continuación indicó que, ante la muerte de uno o varios de los deudores de la obligación indivisible de escriturar — como ocurre en las presentes—, se les puede exigir a los herederos el cumplimiento de la prestación, por tratarse de una obligación contraída por el causante concluida antes de su fallecimiento, resultando necesario iniciar la sucesión del vendedor del inmueble y luego obtener la autorización judicial de venta del bien. Como consecuencia de ello concluyó que la obligación de escriturar se encuentra en cabeza de los

herederos de H. L. A. S. debiendo estos últimos procurar la autorización judicial, a los fines de concretar el derecho de la actora de escriturar el inmueble que compró.

---IV Agravios de la actora.

---La actora, al expresar sus agravios, señala que lo requerido en su demanda fue, en concreto, que el Juez de primera instancia supliera la firma del difunto, por lo que le causa agravio que se haya resuelto la apertura de un nuevo juicio a fin que los sucesores del demandado otorguen la autorización judicial para suscribir la escritura traslativa de dominio, señalando que de esa forma se deja a la voluntad de un tercero la materialización del derecho reconocido a la actora. Agrega que de iniciarse el pertinente juicio sucesorio se volvería al punto de inflexión actual, esto es, solicitar al juez de ejecución que ordene la escrituración del inmueble supliendo la firma del causante.

---También afirma que confirmar lo resuelto por el Juez de primera instancia implicaría ir en contra del principio de economía procesal el cual evita la irrazonable prolongación del proceso tornando inoperante la tutela de los derechos e intereses comprometidos.

---También se agravia que se haya dispuesto que ante el supuesto de que la parte demandada no ejecute la sentencia, tenga que hacerlo la actora, debiéndose volver a transitar todo un nuevo proceso para obtener la escrituración del inmueble objeto de autos.

---Asimismo, señala que le causa agravio que el Juez haya entendido que lo requerido por esa parte es que los sucesores, que según afirma no existen o viven en Chile, vengan a Argentina a otorgar una autorización de escriturar. Refiere que en autos se acompañó el certificado de defunción de H. L. A. S. y se manifestó bajo juramento desconocer la existencia de posibles herederos habiéndose también acreditado la inexistencia de juicios universales mediante oficio al Registro Público Provincial de Juicios Universales y Capacidad de las Personas.

---Añade que obra agregada en autos la documental acompañada por la defensora oficial, consistente en mensajes de Facebook y WhatsApp por medio de los cuales se tomó contacto con una supuesta hermana del fallecido y que, pese a haber dispuesto el Magistrado la citación de aquella para que se presente en autos, jamás se presentó a estar a derecho, manifestando de esa forma un total desinterés en la causa.

---Argumenta que, ante el hipotético caso de tener que iniciar esa parte el juicio sucesorio de A. S., la citación a los herederos así como su resultado serán idénticos a las presentes.

---En base a todo lo anterior, solicita la revocación del fallo ordenándose que el Juez de primera instancia mande a escriturar la propiedad y supla la firma del causante, librando el correspondiente oficio al registro de propiedad.

---V. Ingresando al tratamiento de los agravios, debo comenzar señalando que de conformidad a lo que establecía el art. 1184 inc. 1º del Cód. Civ. y de lo dispuesto en actual art. 1017 inc. “a” del Cód. Civil y Comercial, la compraventa de bienes inmuebles debe

formalizarse por escritura pública. Sin perjuicio de ello, su confección por instrumento privado posee fuerza vinculante para los celebrantes, quienes cargan con el cumplimiento de una serie de obligaciones, tales como la entrega de la cosa, el pago del precio y la escrituración.

---La obligación de escriturar constituye una obligación de hacer (art. 1018 del CCyC) cuyo cumplimiento puede reclamar el acreedor, quien incluso puede recurrir a su ejecución forzada o la ejecución por otro a costa del deudor (art. 505, inc. 1° y 3º Cód. Civ. y art. 777 inc. "a" y "b" CCyC); papel que suele asumir el Juez cuando el obligado se resiste al cumplimiento de la sentencia a escriturar (art. 1018 CCyC y 516 del CPCC).

---En caso de fallecimiento de alguna de las partes del boleto, los efectos del contrato se extienden activa y pasivamente a sus herederos y en consecuencia puede exigirse a ellos el cumplimiento de la obligación de escriturar (confr. art. 3417 del Cód. Civ. y atrs. 2280, 2317 y concordantes CCyC).

---Ahora bien, a los fines de obtener el cumplimiento de la obligación de escriturar contra los herederos del deudor, necesariamente deberá interpelarse previamente a aquellos a iniciar el juicio sucesorio, bajo apercibimiento de hacerlo el adquirente, ello en tanto aquellos continúan de pleno derecho la persona del causante que en definitiva era el obligado a escriturar. Por tanto, estando reconocida la obligación de escriturar, igualmente se debe intimar a los herederos a que acepten la herencia y cumplan con la obligación en cuestión (art. 2289 CCyC – 3314 Cód. Civil), ello bajo apercibimiento de iniciar, como acreedor de la obligación de hacer, la sucesión del contratante incumplidor fallecido.

---En virtud de lo apuntado, adelanto que propondré al Acuerdo la confirmación de la sentencia apelada, dado que no es posible soslayar la tramitación del proceso sucesorio del vendedor para perfeccionar -mediante escritura- la compraventa que en instrumento privado celebró antes del fallecimiento. En consecuencia los agravios planteados por la actora, que se encuentran muy cercanos a la deserción, no pueden ser receptados.

---Es que la recurrente en su expresión de agravios se limita a señalar que en su demanda peticionó al Juez de primera instancia que supliera la firma del demandado fallecido y no la apertura del juicio sucesorio, sin dar ningún fundamento jurídico en respaldo a esa pretensión.

--- La mera alusión al principio de economía procesal, frente al orden público que rige en materia sucesoria, no es un argumento válido ni suficiente para modificar la decisión del Magistrado de grado. Cabe recordar que proceso sucesorio tiene por objeto dar certeza respecto a: quiénes son los herederos del causante, los bienes que componen el acervo sucesorio, la liquidación del pasivo y la distribución entre los herederos los bienes que quedan luego de dicho procedimiento (conf. Córdoba, Marcos M., en Lorenzetti, Ricardo Luis, (Director): "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", Ed. Rubinzal

Culzoni, 2015, Tomo X, págs. 391 y sig. y 601, ap. I, citado por CAT, Sala B, SIL N°17/2016).

---Finalmente, es oportuno señalar que la resolución del sentenciante se ajusta a lo establecido por el art. 516 del CPCC, en tanto de esta norma surge con claridad que el juez, ante la condena incumplida, puede sustituir al "obligado" renuente a fin de dar cumplimiento a lo decidido en la sentencia (conf. Enrique M. Falcón, "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial", Ed. Rubinzal Culzoni, 2013, tomo V, pág. 129).

---VI. Por las consideraciones formuladas, los agravios articulados por la actora no pueden prosperar y por tal razón, como adelanté, postulo al Acuerdo la confirmación de la sentencia de primera instancia en cuanto fuera materia de agravios, con costas a la recurrente vencida (art. 69 del CPCC).

---VII. Finalmente, respecto de los honorarios por los trabajos realizados en esta Alzada, teniendo en cuenta el resultado del recurso articulado, el mérito y la extensión de las tareas realizadas, encuentro adecuado regularlos en favor del Dr. F. L., letrado patrocinante de la actora en el 3,5% del monto del proceso, con más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 7, 13, 18 y 46 de la ley XIII N° 4).

---A la primera cuestión me expido entonces por la AFIRMATIVA.

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, la Dra. Florencia Cordón Ferrando expresó:

---I.- Atendiendo a la claridad de la reseña efectuada por el Magistrado preopinante, tanto de la sentencia de origen de fecha 09/12/2021 como de los agravios deducidos por la actora (ID 571892), me remito a la misma en honor a la brevedad, adentrándome directamente al tratamiento de los agravios.

---Coincide mi opinión con la expuesta por el Magistrado prevotante de modo que para fundar mi voto individual, en cumplimiento de la manda del art. 169 de la Const. Prov., bastará que formule las siguientes consideraciones.

---II. La cuestión a dilucidar en esta instancia es si resulta o no necesaria la apertura del juicio sucesorio de H. L. A. S. para obtener la escrituración del inmueble ubicado en calle E. R. N° X., identificado como Lote X. de la Manzana X. del barrio G. F., ciudad de Puerto Madryn, Departamento de Viedma, Provincia del Chubut, Matrícula Dominial (X.

---El juez de primera instancia encontró probado el vínculo contractual que unía a las partes y el pago del precio total de la operación, concluyendo que la obligación de escriturar se encuentra vencida y resulta exigible.

---Precisó seguidamente que la demanda de escrituración debe dirigirse contra el obligado en el boleto de compraventa y, en caso de fallecimiento, se le puede exigir a los herederos. Para ello entendió que se debe iniciar la sucesión y luego, el juez, los herederos declarados o representantes formalizan el cumplimiento.

---En consecuencia hizo lugar a la demanda por cumplimiento contractual en contra de los sucesores de H. L. A. S., estableciendo que estos últimos deberán proceder a la apertura del juicio sucesorio y obtener la autorización judicial para suscribir la escritura traslativa de dominio, bajo apercibimiento de hacerlo la accionante a su costa.

---La parte actora recurrente sostiene en sus agravios que el trámite ordenado en la sentencia resulta violatorio al principio de economía procesal, por cuanto la obliga a iniciar un nuevo juicio para solicitar al Juez del sucesorio que ordene la escrituración del inmueble supliendo la firma del causante lo cual, justamente, fue lo requerido en las presentes actuaciones.

---Esgrime también que al disponer la sentencia que los herederos realicen la apertura del sucesorio está dejando a resultas de la voluntad de un tercero la materialización del derecho reconocido a su parte. Agrega que llegado el hipotético caso de iniciar un juicio sucesorio no hay supuestos herederos, por lo que se llegaría al punto de inflexión actual, solicitando al juez del juzgado de ejecuciones que escriture supliendo la firma del causante.

---Pasando a resolver primeramente cabe señalar que de conformidad al art. 1184, inc. 1° del CCyC (art. 1017 inc. a. del Código Civil y Comercial vigente) los contratos que tengan por objeto la transmisión de bienes inmuebles, deben ser realizados mediante Escritura Pública. Asimismo, el artículo siguiente dispone que los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular firmado por las partes no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública (art. 1185). Finalmente, el art. 1187 de ese mismo Código dispone que aquella será juzgada como una obligación de hacer y que, en caso de que la parte obligada a su cumplimiento rehusare hacerlo podrá ser demandada por la otra para que otorgue la escritura pública, bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses (art. 1187).

---En comentario a dichos artículos, señala Mosset Iturraspe que, si bien existió un debate en torno a si en el referido supuesto nos encontramos ante un nuevo contrato, distinto, definitivo, con un nuevo acuerdo de voluntades o si, por el contrario, el mismo consiste meramente en revestir a los actos de tradición dominial, lo cierto es que existe coincidencia en que: a) se trata de una obligación de hacer emanada del negocio compraventa; b) “común” a ambos contratantes, que requiere la intervención de un notario; c) en caso de haber varios sujetos aquella resulta una obligación “indivisible irregular”; y d) no es personalísima, puesto que puede ser cumplida por el juez, ante la actitud remitente de una de las partes, sea el vendedor o comprador. (confr., autor citado en “Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial”, Dir. Alberto J. Bueres, Coord. Elena I. Highton, Ed. Hammurabi, año 2000, tomo 3B, págs. 674 y 675).

---En el presente caso, la obligación de escriturar reclamada nació del boleto de compraventa celebrado entre H. L. A. S. y M. del C. T. por medio del cual el primero vendió, cedió y transfirió a la segunda todos los derechos y obligaciones que correspondían al inmueble de su propiedad objeto de este juicio.

---Por otro lado, ante el fallecimiento del vendedor -acreditado fehacientemente mediante certificado de defunción de hoja 24-, es claro que los efectos del contrato se extienden a sus herederos, debiendo exigirse a estos últimos la escrituración del inmueble en cuestión.

---Ahora bien, en este juicio se declaró el derecho de la actora a que se le otorgue la escritura del inmueble y la correlativa obligación en cabeza de los herederos del vendedor de cumplir con ello, pero para la materialización y efectivo otorgamiento de la escritura debe tenerse certeza de la existencia o inexistencia de herederos del causante, para lo cual debe necesariamente iniciarse el trámite del juicio sucesorio. Ello atañe, ni más ni menos, que a la regularidad del título que se obtenga, de modo que las razones de economía procesal que se esgrimen no son atendibles.

---Cabe destacar que los edictos publicados en este juicio tuvieron otra finalidad, la notificación de la demanda y la posibilidad de continuar con el juicio, mas no suplen las disposiciones relativas al trámite sucesorio.

---Tampoco es cierto que quede a voluntad de un tercero la materialización del derecho reconocido, dado que la actora acreedora podrá iniciar directamente el juicio sucesorio si no lo hacen los sucesores en el plazo de diez días de quedar firme la sentencia.

---Ello fue precisamente lo ordenado por el Magistrado en su resolución al disponer que los herederos del nombrado deberán en el plazo de 10 días de consentida o ejecutoriada la sentencia, proceder a la apertura de la sucesión y obtener la autorización judicial para suscribir la escritura traslativa de dominio del inmueble, bajo apercibimiento de hacerlo la accionante a su costa.

---Por otra parte, tal como lo dispuso el sentenciante en el anteúltimo párrafo del considerando IV, los sucesores no podrían negarse a la concreción de la escritura y, por ende, tampoco el juez en el supuesto de que sea quien deba suscribirla.

---Ello así en tanto el primer párrafo del art. 516 del CPCC expresamente dispone que “*La sentencia que condenare al otorgamiento de escritura pública, contendrá el apercibimiento de que si el obligado no cumpliere dentro del plazo fijado, el juez la suscribirá por él y a su costa*”.

---III. Por todo lo expuesto, acompaño la propuesta del doctor Peral de confirmar la sentencia apelada, con costas de la alzada a la recurrente vencida (conf. art. 69 del CPCC). En cuanto a los honorarios profesionales, atendiendo a la calidad y resultado de los trabajos profesionales cumplidos en la alzada, estimo justos y adecuados los propuestos por la colega que me precedió en el voto.

---Me expido aquí entonces por la AFIRMATIVA.

---**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. Marcelo Peral expresa:

---Visto el acuerdo alcanzado al tratar las cuestiones precedentes, corresponde:

---I.- CONFIRMAR la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravios.

---II.-IMPONER las costas de segunda instancia a la recurrente vencida (art. 69 del CPCC).

---III.-REGULAR los honorarios del Dr. F. L. en el 3,5% del monto del proceso, con más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 7, 13, 18 y 46 de la ley XIII N° 4).

---Así lo voto.

---**A LA SEGUNDA CUESTIÓN,** la Dra. Florencia Cordón Ferrando expuso:

---El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Peral, en tanto refleja fielmente el acuerdo logrado.

---Así lo voto.

---Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (art. 274 del C.P.C.C.).

---Trelew, de agosto de 2022.

---En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; pronuncia la siguiente:

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

---I.- CONFIRMAR la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravios. --------

---II.-IMPONER las costas de segunda instancia a la recurrente vencida (art. 69 del CPCC).

---III.-REGULAR los honorarios del Dr. F. L. en el 3,5% del monto del proceso, con más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 7, 13, 18 y 46 de la ley XIII N° 4).

---IV.-Regístrese, notifíquese y devuélvase.

FLORENCIA CORDON FERRANDO
JUEZA DE CÁMARA

MARCELO FERNANDO PERAL
PRESIDENTE

----REGISTRADA BAJO EL Nº 12 DE 2022 – SDC.- Conste.----------

RICARDO FABIAN GRIFFITHS
SECRETARIO DE CAMARA