



NEUQUEN, 12 de Octubre del año 2022

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**FERNANDEZ ADRIANA MONICA C/ CONSTRUCTORA DON RAMON S.R.L. S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**" (JNQC13 EXP 390793/2009) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado **Cecilia PAMPHILE** dijo:

1. La Sra. Fernández promueve demanda por cumplimiento contractual y daños y perjuicios contra los Sres. Marcelo, Carlos y Vanesa Tapia y Constructora Don Ramón S.R.L.

Demanda, asimismo, al Sr. Jorge Varela "en virtud de ser el titular registral del terreno demandando el cumplimiento de las obligaciones a su cargo".

El contrato, cuyo cumplimiento se demanda, es el boleto de compraventa obrante en hojas 4/5 suscripto por la actora y los co-demandados Tapia, en el carácter de socios gerentes de Constructora Don Ramón S.R.L.

1.1. En hojas 232 se presentan las partes -con excepción del Sr. Varela- presentan un acuerdo y solicitan su homologación.

La sociedad demandada y sus socios gerentes se obligan a abonar la suma de \$80.000 y asumen la obligación de escriturar y/u obtener y gestionar los medios necesarios para escriturar el inmueble adquirido por la Sra. Fernández.

El acuerdo es homologado (hojas 314).

En hojas 315 la actora denuncia el incumplimiento de lo acordado en punto a la escrituración.



Luego de las intimaciones de práctica se tiene por promovida la ejecución de la sentencia homologatoria (hojas 324).

En hojas 340, el magistrado dicta el siguiente auto:

"Neuquén, 13 de Diciembre del año 2021.

Agréguese informe de dominio del inmueble Matricula ...-CONFLUENCIA.

Advirtiéndolo en esta oportunidad que el inmueble objeto de autos se encuentra bajo la titularidad de VARELA JORGE FORTUNATO, quién no es parte del acuerdo homologado en autos, corresponde dejar sin efecto el segundo párrafo del auto de fecha 07/05/2018 -fs. 324-.

En consecuencia, y toda vez que la parte actora se encontraba en conocimiento de esta situación conforme lo consignó en el objeto de demanda, a los fines de proceder a la ejecución del acuerdo arribado, la parte actora deberá proceder conforme Art. 513 CPCC...".

1.2. Contra este proveído la actora interpone revocatoria con apelación en subsidio.

Indica que, si bien es cierto que el acuerdo arribado en autos, no fue suscripto por el titular registral del inmueble, Sr. Varela, quien fue co-demandado en autos, lo cierto es que nunca se desistió de la demanda incoada hacia aquel.

Que, al encontrarse demandado, el Sr. Varela tuvo conocimiento de que a él le correspondía el otorgamiento de la escritura traslativa del dominio, con lo cual, dejar sin efecto la ejecución forzada en esta instancia, resulta arbitrario y de un exceso rigor injustificado, puesto que la pretensión de autos, jamás fue cuestionada por el Sr. Varela.



Subsidiariamente y, de considerar que el co-demandado Varela podría verse afectado, y/o no le correspondería otorgar escritura, requiere que el magistrado dicte sentencia contra el co-demandado, puesto que su parte no desistió del reclamo.

En base a ello, para suplir, sin afectar derecho de las partes, y continuar con la escrituración, solicita: que se notifique al Sr. Varela del acuerdo arribado en autos, y de la escrituración que se llevará a cabo en los términos del art. 512 del CPCyC, intimándole a que en caso de oposición se presente dentro del plazo de 5 días a tales efectos, bajo apercibimiento de continuar con la escrituración en favor de la actora.

Conforme las razones dadas en hojas 342, la revocatoria es desestimada, concediéndose la apelación en subsidio.

2. Así planteada la cuestión, entiendo que el recurso de apelación no puede prosperar.

Tal como surge del recuento efectuado, el co-demandado Varela no formó parte del acuerdo homologado y por lo tanto, no puede ser intimado a su cumplimiento bajo apercibimiento de ejecución.

Quienes celebraron el acuerdo homologado, son quienes contrataron con la actora a través del boleto de compraventa ya referenciado.

En este cuadro de situación la respuesta dada por el magistrado es correcta:

"Es muy claro en este sentido un fallo de la Sala E de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, cuya doctrina es la siguiente: "El hecho de haber prometido como propio un bien total o parcialmente ajeno, no libera al vendedor de toda obligación, pues debe entenderse que, al



proceder así, se compromete a conseguir la ratificación del dominus, conforme al principio de que los contratos deben interpretarse y cumplirse de buena fe y obligan a todas las consecuencias virtualmente comprendidas en ellos –art. 1198, Cód. Civil–. Y la existencia de esa obligación implícita impone al vendedor la obligación de remover los obstáculos que impiden la libre disposición del bien. Por tanto, podrá condenárselo a realizar el acto prometido, sin perjuicio de la responsabilidad por los daños y perjuicios e intereses en el incumplimiento de la obligación, si la escrituración se tornase imposible (CNCiv. Sala E, 23/09/1997, “Langer c. San Sebastián SRL s/ escrituración”, LA LEY, 1998-B-204, citado en Claudio M. Kiper, obra ya mencionada, ps. 328/329)...” (cfr. CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, SALA I, Sicuso, Federico Ariel c. Artigas 1060 SA y otro s/ cumplimiento de contrato • 23/04/2021 Cita: TR LALEY AR/JUR/11270/2021).

3. A partir de lo expuesto el recurso no puede prosperar, no pudiéndose suplir una eventual sentencia de mérito contra el Sr. Varela, con una simple notificación con apercibimiento de tenerlo por conforme en caso de silencio.

En punto a la pertinencia y tenor de un pronunciamiento de mérito contra este co-demandado, entiendo que no podemos pronunciarnos por resultar prematuro.

En rigor, el magistrado se limita a consignar que “...la intimación requerida al codemandado Varela no corresponde, ya que **en esta instancia procesal** no tiene fuente obligacional reconocida que permita ante una conducta remisa del codemandado que el suscripto firme la escritura...” (el resaltado es propio).

Por lo tanto, esto deberá ser planteado y resuelto previamente en la instancia de grado.



Por estas consideraciones, entiendo que la apelación debe ser desestimada. **MI VOTO.**

Jorge PASCUARELLI dijo:

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

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1.- Desestimar el recurso de apelación en subsidio interpuesto por la parte actora en la hoja 341/vta., y en su consecuencia, confirmar la providencia de la hoja 340.

2.- Las costas generadas por su intervención estarán a cargo de la recurrente (art. 68 del CPCC).

3.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCUARELLI

Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA