

# Poder Judicial de la Nación

**Juzg. CC N° 2, Goya, Corrientes; 04/05/2023**

Y VISTO: este expediente caratulado "E. J. B. C/ F. J. A. S/ ESCRITURACION MONITORIO", Expte. N° 45.708/23; RESULTA:

a. Que el día 03/04/2023, se presenta el Dr. E. V. en nombre y representación de J. B.A E., promoviendo juicio de Escrituración contra F. A. J., respecto del inmueble ubicado sobre calle N°, del barrio de esta ciudad, Manz. N°

El inmueble es identificado como Lote N°, conforme plano de mensura Dup. N° de la ciudad de Goya, N° " ". Consta de mts. de frente al sur sobre calle pública por mts de fondo, con iguales contrafrente y contrafondo. Linda al Norte: Lote del mismo plano, al Sur: calle pública, al Este: calle con y al Oeste con propiedad de , inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Folio Real Matricula N° del Dpto. de Goya - Año .

Pide se condene al demandado para que dentro del plazo que fije la sentencia comparezca y presente toda documentación requerida por ante la Escribana T. E. P., sita en calle N° , esquina , de 8 a 12 hs y/o de 16 a 19 hs., a fin de suscribir la pertinente escritura traslativa de dominio, bajo expreso apercibimiento de ser suscripta por el juez con costas.

b. Por providencia N° 2391 del 05/04/2023, se tiene por promovida demanda de ESCRITURACION contra A. J. F. que tramitará por las normas del proceso MONITORIO. Se tiene por ofrecidas pruebas documental presentadas y denunciadas en la demanda, incluyendo los informes acompañados. No se admite la prueba de declaración de parte, atento al objeto del proceso y lo dispuesto por el art. 516 y 518 del CPCC.

c. Habiéndose cumplimentado con los requisitos legales de la normativa procesal citada y examinada la documental acompañada en original (instrumento público con firmas certificadas por Escribano Público, informe dominial y del Registro Nacional de las Personas), estando suficientemente fundado el pedido de condena monitoria; se llama "AUTOS PARA SENTENCIA".

CONSIDERANDO:

I) ARGUMENTOS DE LA PARTE ACTORA.

Explica que conforme surge del contrato de compraventa, celebrado el 10 de noviembre del año 2017 ante el Escribano M. Á. C., adquirió del demandado el inmueble cuyos datos se detallaron anteriormente. Sostiene que se le entrega la posesión en ese acto, abonando el total del precio convenido de \$ 200.000,00, siendo dicho instrumento como el más eficaz recibo de la transacción (cf. Clausula Tercera). Se acuerda que los gastos que demande la escritura pública traslativa del dominio, estarían a cargo de la compradora (cf. Clausula Quinta). Señala que desde esa fecha, inició las gestiones extrajudiciales tendientes a lograr la obtención de escritura traslativa a su favor, además de las tratativas verbales efectuadas sin resultado positivo, envió con fecha 19/10/2022 carta documento N° 43686427 que acompaña. Menciona que los art. 969 y 1018 del CCCN generan una obligación de hacer, en este caso consiste en la suscripción de la formalidad comprometida, en los términos de los arts. 1017 y 1018 CCCN.

Destaca que la obligación de escriturar juzgada como de hacer, pesa indistinta y recíprocamente sobre el vendedor y el comprador, ya que a tenor de lo dispuesto en el art. 961 CCCN, ambos contratantes son quienes se deben lealtad en todo lo referente al cumplimiento del contrato de conformidad al principio de la buena fe que rige las relaciones convencionales. Indica que ante la reticencia de la vendedora a pesar de los continuos reclamos, nunca logró el cumplimiento de la obligación de hacer a su cargo.

II) PETICIÓN DE ESCRITURACION. PROCESO MONITORIO.

Al promover la demanda, la parte actora solicita que la presente acción tramite por las normas que rigen al Proceso Monitorio. En este sentido, el actual Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Corrientes (en adelante CPCC), prevé el proceso monitorio documentado (artículo 517, inciso c, CPCC) esto es, aquel que requiere para su procedencia -además de los hechos afirmados por el actor dotados de una fuerte verosimilitud (monitorio puro)- una base documental que los respalde.

USO OFICIAL

# Poder Judicial de la Nación

En función de ello, se dispuso que el presente proceso tramitará por las normas del Proceso Monitorio (arts. 516 y 523 del CPCC).  
III) NORMATIVA LEGAL.

Atento a los términos de la demanda presentada, se advierte que el demandante pretende la escrituración de un inmueble conforme Contrato de Compraventa celebrado en el demandado el 10 de noviembre de 2017, situación que está prevista expresamente dentro de los supuestos que tramitan por proceso monitorio. Así, el artículo 517, inciso c, del CPCC lo prevé para el "la obligación de otorgar escritura pública", supuesto este último, que se configura en el caso.  
IV) CUMPLIMIENTO DE RECAUDOS. EXAMEN PRELIMINAR - VALORACIÓN DE LA PRUEBA.

Delimitado el objeto de la pretensión, es menester confrontarlos con los elementos probatorios producidos a fin de valorar su idoneidad para formar la convicción judicial necesaria respecto de la pretensión invocada. Como bien se ha dicho, "la finalidad de la actividad probatoria es crear la convicción en el órgano jurisdiccional sobre la existencia o inexistencia de los hechos alegados por las partes en su correspondiente oportunidad procesal, que son motivo de discusión y que no están exentos de prueba" (CNCom. Sala A, 29/06/98, Lucero Carlos A. c/ Isaura SA, J-TJCC 2002/05, T.5 p. 633).

En función de ello, se procede con el examen de los hechos afirmados por el demandante y su soporte documental, a los efectos de analizar la procedencia de la acción.

a) Recaudos de la petición: la demanda cumple con los requisitos necesarios para articular la vía monitoria, establecidos en el artículo 518 del CPCC. Asimismo, se acompaña la documental que sostienen sus afirmaciones presentadas en soporte digital.

b) Examen de los documentos: la pretensión de escrituración, se fundamenta en el Contrato de Compraventa, con firmas certificadas ante el escribano público M. Á. C. por medio del Acta de Certificación de Firmas N° 18.

Tengo a la vista dicho Contrato celebrado el 10 de noviembre de 2017, donde J. A.F. y J. B. E. convienen a través de la instrumentación del Contrato de Compraventa, la sujeción a las siguientes cláusulas: "Primera: Don J. A. F., vende, cede y transfiere a favor de Doña J. B. E. un inmueble ubicado en la Manzana N° , individualizado como Parcela N° , constante de mts de freten al Sur sobre calle pública por mts de fondo, con iguales contrafrente y contrafondo, lindando al Norte con Lote A del mismo plano, al Sur con calle Pública sin nombre, al Este con calle y al Oeste con propiedad de , según el Plano de Mensura confeccionado por el Agrimensor Nacional R. O. C.. Inmueble inscripto, en mayor extensión en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Folio Real Matricula N° . Departamento de Goya. Año ". "Segunda: La venta se efectúa por el precio total convenido de \$ 200.000,00, cuyo importe la compradora abonara en el Banco de la Nación Argentina y a entera satisfacción del vendedor, por lo que este otorga el más eficaz recibo, sirviendo de tal el presente instrumento". "Tercera: La posesión real y efectiva del inmueble motivo de esta venta se materializa con la celebración de este acto, recibiendo la Compradora libre de gravámenes y de todo ocupante".

"Cuarta: Está a cargo del vendedor el pago de los Impuestos Inmobiliarios y Retribución de Servicios que afecten al inmueble de que se trata, hasta la fecha de este instrumento."

"Quinta: Los gastos que demande la correspondiente escritura pública traslativa de dominio, estarán a cargo de la compradora, por así haberlo convenido expresamente las partes y será autorizada por el Escribano que la compradora designe"

Cabe recordar que el boleto de compraventa, es un contrato perfecto y definitivo, asimismo la escritura pública es una formalidad de la transmisión del dominio y no la concertación del contrato en sí mismo. Haciendo cumplir con el contrato se resguarda la seguridad jurídica, ya que de lo contrario acarrearía consecuencias económicas y sociales. Esta solución de hacer cumplir el contrato, favorece a la palabra empeñada.

La escritura pública es la forma requerida por la ley y es un acto en el que el escribano cumple una función importantísima. Suscripto el boleto de compraventa surge la obligación de escriturar. La obligación pesa sobre ambas partes, pudiendo ser pura y simple o sometida a un plazo suficiente como para cumplirla.

Puede ocurrir que las partes no hayan establecido un plazo y el tiempo trascurra, tal como

# Poder Judicial de la Nación

sucede en el caso sometido a mi decisión. La jurisprudencia dedujo de ello dos consecuencias: la primera es que existe una prórroga del plazo y la segunda es que se transforma en pura y simple, pudiendo cualquiera de ellas intimar su cumplimiento en forma inmediata. La demandante J. B. E., envió la Carta Documento N° 43686427 el 19 de octubre de 2022 a J. A. F. En su carácter de compradora del inmueble descrito, le intima a suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio a su favor por ante escribano. Asimismo lo intima fehacientemente a que en el perentorio término de 48 horas de recibida la presente proceda a comunicarse telefónicamente con el Dr. E. V. que lo patrocina o a su celular , a efectos de efectuar las tratativas correspondientes; haciéndole saber que para caso de falta de respuesta, silencio y/o incomparecencia de su parte en el plazo indicado, se procederá sin más trámite a dar curso a las acciones civiles y penales correspondiente. La misiva se remitió al domicilio convencional, domicilio especial según lo dispone el art. 75 del CCCN, pactado entre las partes en el boleto con firma certificado por escribano público. En relación al valor probatorio de la carta documento, en el caso remitido mediante Correo Argentino, debo tener en cuenta que cuando el servicio postal es prestado por el Estado, éste como agente postal, expide y suscribe la copia que acredita el contenido de la correspondencia, que es copia fiel al que se remite y conforme a las disposiciones reglamentarias.

No se debe olvidar que el correo es un servicio público esencial remunerado que nuestra Constitución Nacional puso en cabeza del Estado Nacional, conforme a las normas del Convenio Postal Universal (hoy reconocidas en la Ley 25338 del año 2000). Asimismo, en los considerandos del Decreto 1073/2003 (19/11/2003, BO 20/11/2003), se establece lo siguiente: "Que entre dichas normas cabe citar, como directamente vinculadas a la estructura del servicio público básico, las contenidas en los artículos 1 y 10 del Convenio Postal Universal, que definen como obligación esencial del Estado en esta materia, la de asegurar un efectivo servicio postal universal a todos los habitantes, en todo el territorio, a precios accesibles y con ciertas prestaciones mínimas". Actualmente, el Decreto 1073/2003, rescindió el contrato de concesión entre el Estado Nacional y la empresa Correo Argentino S.A., reasumiendo transitoriamente la operación del servicio oficial del Correo (art. 2°). Conforme a lo expuesto, las cartas documentos emitidas por un funcionario público dentro de la esfera de su competencia y conforme las prescripciones legales, implica que hace plena fe entre las partes y frente a terceros, gozando de credibilidad y autenticidad respecto a su faz extrínseca y de lo actuado por el funcionario mencionado.

Por ello otorgaré carácter y eficacia de instrumento público a la carta documento presentado por la parte demandante enviado mediante la empresa estatal Correo Argentino, donde intima a que se comunique a efectos de efectuar las tratativas correspondientes. Asimismo tengo a la vista Informe N° 53.630 del Registro de la Propiedad Inmueble de fecha 12 de diciembre de 2022, del que surge que el inmueble objeto de estas actuaciones se halla inscripto a nombre del demandado J. A. F.

V) ENCUADRE LEGAL DEL CASO.  
Uno de los supuestos más importante de la obligación de hacer es la que asumen las partes de un boleto de compraventa de escriturar un inmueble comprometido en venta. Dentro del sistema del CCCN, el contrato de compraventa tiene carácter formal no solemne pues se exige que sea instrumentado por escritura pública. (art. 1017 inciso a). Así, el vendedor asume la obligación de escriturar el bien vendido, teniendo carácter de obligación de hacer. El art. 285 del CCCN, establece que el acto que no se otorga en la forma exigida por la ley - como el boleto de compraventa- no queda concluido como tal mientras no se haya otorgado el instrumento previsto que es la escritura pública. Sin embargo, vale como acto en el que las partes se han obligado a cumplir con esa formalidad, excepto que ella lo exija bajo sanción de nulidad. También el art. 1018 del CCCN, en su primera parte dispone que "El otorgamiento pendiente de un instrumento previsto constituye una obligación de hacer si el futuro contrato no requiere una forma bajo sanción de nulidad". Así, el boleto de compraventa, genera la obligación de hacer, específicamente de escriturar. El instrumento privado que tiene por objeto la transmisión de un derecho real- generalmente

# Poder Judicial de la Nación

de dominio- sobre un inmueble, requiere el otorgamiento de escritura pública para que se produzca la transmisión de dominio. En virtud de todo ello, atento al Boleto de Compraventa celebrado entre las partes con firma certificada notarialmente, la intimación cursada mediante Carta Documento y el informe de dominio acompañado, adelanto opinión que admitiré la demanda.

VI) CUESTIONES DEL PROCESO MONITORIO. Así las cosas, en las vías procesales de estructura monitoria -a diferencia de otros de conocimiento común- se invierte el momento del -eventual- contradictorio, auspiciándose de esta manera una mayor celeridad y economía procesal (artículo 7° del CPCC), aunque sin perder de vista la bilateralidad (artículo 4°, párrafo final, CPCC). Sin dudas -y esto ha de tenerse siempre muy claro para evitar el desaliento de la figura- no nos encontramos ante una ejecución, sino ante una vía que permite concretar un "título de ejecución" en forma rápida de acuerdo con la naturaleza del derecho alegado porque a la fecha de promoción de la demanda, se carece de él. Es que, estamos ante un proceso de conocimiento y no ante uno de ejecución. En esa línea, MAYOL y MANTEROLA sintetizan muy bien la idea referida al sostener que "se trata de un trámite de condena (no es ejecutivo) con contradictorio postergado y supeditado a la oposición del demandado" (MAYOL, Rosario, MANTEROLA, Nicolás I.: EL proceso monitorio en la legislación nacional y federal, Microjuris, 27/08/2019. Cita: MJ-DOC-15023-AR | MJD15023).

Consecuente con lo expuesto, el derecho de defensa de la contraria podrá ser ejercido en este proceso (mediante demanda de oposición) luego de notificada la sentencia en debida forma, siempre que no decida cumplir voluntariamente y así acreditarlo en el proceso. Al respecto, señala el artículo 520 del CPCC que "en caso de proceder, el juez dictará la sentencia monitoria conforme con la pretensión deducida. El Juez ordenará al requerido que en el plazo de diez (10) días opte por: a) cumplir con la sentencia monitoria y así lo acredite en el proceso. Cuando el cumplimiento se efectúe en forma extrajudicial, quedará liberado de las costas; b) interponer una demanda de oposición, en la que deberá invocar los hechos y el derecho que obstan a la procedencia de la pretensión del actor y ofrecer la prueba de que intente valerse, agregando la prueba documental que se encuentra en su poder". Finalmente, la eventual falta de oposición determinará, de acuerdo a lo reglado por el artículo 522 del CPCC la certificación pertinente que investirá a la presente sentencia del "carácter de título ejecutivo judicial y la ejecución se hará por el trámite de ejecución de sentencia ante el mismo juez".

VII) PERSPECTIVA DE VULNERABILIDAD DE LA DEMANDANTE COMO ADULTA MAYOR.

Sin dudas, la forma y celeridad procesal con la que se consolida el presente instrumento, en cuyo contexto no se ha tomado contacto con la demandada, despierta algunas preocupaciones en torno al cumplimiento del mandato legal impuesto, especialmente, por el Capítulo 6°, del Título I, del Libro I -entre otras disposiciones normativas- del nuevo CPCC. Al respecto, vale la pena destacar que de las constancias documentales que tengo a la vista, se advierte que la demandante es una mujer adulta mayor clase 1942 o sea tiene 81 años de edad (v. fotocopia de documento de identidad y acta poder); por ello deviene necesario resolver con perspectiva de vulnerabilidad.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación dijo "el hombre es el eje y centro de todo el sistema jurídico y, en tanto fin en sí mismo, la inviolabilidad de la persona constituye un valor fundamental con respecto al cual los restantes valores tienen siempre carácter instrumental. (C.J.C. c/ EN - M° Defensa - Ejército s/ daños y perjuicios, sentencia del 30/04/2020 CCF CAF 9482/2011/2/RH2).

Es que, desde la reforma constitucional de 1994, lo dispuesto en los tratados internacionales con jerarquía constitucional (art. 75, inc. 22, de la Ley Suprema), reafirmaron la obligación de instrumentar acciones positivas en tutela de los ancianos consagrada por el constituyente argentino en el año 1994 en el art. 75, inc. 23. Se estableció que corresponde al Congreso Nacional "legislar y promover medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato, y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos, en particular respecto de los niños, las mujeres, los ancianos y las personas con discapacidad". (las negritas son de mi autoría).

# Poder Judicial de la Nación

USO OFICIAL

Asimismo, la Convención Interamericana sobre Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores (CIPDHPM), incorporada a nuestro ordenamiento jurídico mediante ley 27.360 (en vigor desde el 22 de noviembre de 2017), norma convencional que tiene rango constitucional por la ley 27700 consagra el compromiso de los Estados Partes de adoptar y fortalecer "todas las medidas legislativas, administrativas, judiciales, presupuestarias y de cualquier otra índole, incluido un adecuado acceso a la justicia a fin de garantizar a la persona mayor un trato diferenciado y preferencial en todos los ámbitos", como así también "a garantizar la debida diligencia y el tratamiento preferencial a la persona mayor para la tramitación, resolución y ejecución de las decisiones en procesos administrativos y judiciales" (Lo resaltado en negritas son de mi autoría). Entonces, la ancianidad es una causa predisponente de vulnerabilidad y el imperativo de la norma constitucional atraviesa todo el ordenamiento jurídico y judicial, reafirmados por los principios y estándares de plazo razonable, tutela efectiva, oficiosidad y celeridad reforzada. (v. también Reglas de Brasilia sobre acceso a la justicia de las Personas en Condición de Vulnerabilidad N° 1.4 y 2.6, art. 706 y conc. del CCCN). Igualmente deviene relevante recordar que cualquiera de esas visiones para la protección de personas en situación de vulnerabilidad, podrán dilucidarse -eventualmente, según sus particulares circunstancias- por la demandada al momento de ejercer su derecho de defensa, conforme lo sentado precedentemente al respecto. De este modo, se contempla, adecuada y razonablemente, la celeridad, economía procesal, y "la razón del actor", auspiciados para la tutela de los derechos de la actora (CARBONE, Carlos A., "Tutela judicial efectiva y nuevos principios procesales: la razón del actor y la igualdad de armas", en PEYRANO - Director-, GARCÍA SOLA, BARBERIO - Coordinadores-: Principios Procesales, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2011, T. I, p. 105, citado en CARBONE, Carlos A.: Medidas Cautelares del Código Civil y Comercial, Anticautelares y Tutela Anticipatoria Urgente y Evidente, 1° edición, Nova Tesis, Rosario, 2017, p. 43), y la posibilidad de meritar las particulares circunstancias de la demandada, si correspondiere.

VIII)

COSTAS.

La definición acerca de si corresponde o no el pago de costas -y a quien cargarlas- en el proceso monitorio es, sin lugar a dudas, una cuestión objeto de debate. El CPCC ha tomado postura al respecto, y se ha volcado por aquel criterio en función del cual se exime de ellas si hay cumplimiento de la sentencia monitoria en tiempo oportuno (solución consagrada por el artículo 520, inciso a del CPCC, en consonancia con el artículo 335, inciso h, del mismo cuerpo normativo) y se las impone al demandado, en el caso que dicha circunstancia no ocurra.

En razón de ello, entiendo que -dada la necesidad del suscripto de expresarse sobre las costas en esta decisión- corresponde armonizar los principios que rigen la materia, a la luz de las circunstancias concretas del caso.

En ese sentido, entiendo justa la imposición a la demandada en razón del principio objetivo de la derrota (artículo 333 del CPCC), debido a que la mora del demandado en la restitución del inmueble dado en comodato conlleva una actitud extrajudicial contraria a la buena fe que debe regir en las relaciones contractuales, y ha conllevado la necesidad de promoción de la acción. Sin embargo, su efectiva necesidad de pago quedará condicionada a la excepción prevista por el artículo 520, inciso a, del CPCC que establece que "cuando el cumplimiento se efectúe en forma extrajudicial, quedará liberado de costas". Al respecto entiendo, asimismo, que existe un error en el uso del término "extrajudicial" en la norma, por cuanto todo lo que se geste a partir de la promoción de la demanda, tiene carácter "judicial". Por ello, semánticamente, le atribuyo el sentido de "cumplimiento sin necesidad de ejecución forzada", o sea de un oportuno desalojo por la fuerza, para la entrega del inmueble.

IX)

NOTIFICACIÓN.

En cuanto a la notificación, corresponderá diferenciar la situación procesal de cada parte. En el caso del demandante, implicará hacerlo electrónicamente, por cuanto se ha presentado al proceso, posee domicilio electrónico y, consecuentemente, deviene aplicable lo dispuesto en el artículo 108, inciso k, del CPCC, que establece que procederá la notificación electrónica de "las sentencias definitivas, interlocutorias y sus aclaratorias excepto las que se dicten en audiencia".

Respecto de la parte demandada, dado que no ha tenido aún participación en el proceso,

# Poder Judicial de la Nación

conllevará notificarla por cédula papel, por cuanto su situación deviene prevista en el artículo 109 del CPCC, cuando establece se notificará por ese medio "la primera notificación con respecto al sujeto a notificar". Por lo expuesto y en función de lo dispuesto por los artículos 516 a 523, y concordantes del CPCC, las constancias de autos y los demás argumentos vertidos;

## SENTENCIO:

1°) JUZGAR EL PRESENTE PROCESO considerando la vulnerabilidad de la Sra. J. B. E., por su condición de Adulta Mayor y Mujer, aplicando al caso los principios y estándares convencionales, constitucionales y legales vigentes. 2°) HACER LUGAR en todas sus partes a la demanda de Escrituración instaurada por J. B. E. contra A. J. F.

3°) CONDENAR AL DEMANDADO; para que dentro del plazo de 10 días de quedar firme la presente sentencia, COMPAREZCA y PRESENTE toda documentación por ante Escribana T. E. P., sita en calle N° , esquina , de 8 a 12 hs y/o de 16 a 19 hs. A FIN DE SUSCRIBIR LA PERTINENTE ESCRITURA TRASLATIVA

DE DOMINIO a FAVOR DE LA ACTORA del inmueble ubicado sobre calle N°, del barrio de esta ciudad, Mz N°, individualizado como Lote N°, conforme plano de mensura Dup. N° de la ciudad de Goya, , constante de mt de frente al sur sobre calle publica por mts de fondo, con iguales contrafrente y contrafondo, lindando al Norte: Lote A del mismo plano, al Sur: calle publica, al Este: calle con y al Oeste con propiedad de , inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Folio Real Matricula N° del Dpto. de Goya – Año ; bajo expreso apercibimiento de otorgarlo el suscripto como juez y en su representación, para el caso que su conducta sea remisa y renuente en cumplir el acto debido. (art. 1018 del CCCN)

4°) HACER SABER al demandado A. J. F., que PODRÁ OPTAR, dentro del mismo término mencionado, por interponer una demanda de oposición en caso de considerarse con derechos, y ofrecer las pruebas de la que intenten valerse. Se transcribirá en la cédula los artículos 30, 31, 444, 520, 521 y 522 del CPCC. 5°) IMPONER las COSTAS a la demandada (artículo 333 del CPCC), salvo que cumpla voluntaria y oportunamente con lo ordenado en el punto 2° precedente. 6°) NOTIFICAR por cédula papel a la parte demandada (artículo 109, inciso a, del CPCC) y electrónicamente a la parte actora (artículo 108, inciso k, del CPCC). 7°) INSERTAR, REGISTRAR, y PROTOCOLIZAR.