



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

CIV 104.680/2009 JUZG. N° 93

En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los días del mes de febrero de 2023, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala "C" de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer del recurso interpuesto en los autos **"RAMOS JAVIER JOSÉ C/ SUCESORES DE DOMINGO CONDE S/ ESCRITURACIÓN"**, respecto de la sentencia corriente en fs. 952/975, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿se ajusta a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el orden siguiente: Sres. Jueces de Cámara Dres. Converset, Diaz Solimine y Trípoli.

Sobre la cuestión propuesta el Dr. Converset dijo:

I. Antecedentes de la causa

1. Javier José Ramos demandó por escrituración del inmueble ubicado en la Calle Somellera Nro. 1540/42 de esta ciudad y por daños y perjuicios a los herederos de Domingo Conde, a saber: Sres. Analía Verónica Conde y Grossi, Marcelo Carlos Conde y Grossi, Karina Roxana Conde y Grossi y Domingo Conde y Cauna.

Sostuvo que conoció al fallecido Domingo Conde por ser vecino del barrio y en ocasión de buscar en esa zona una propiedad con terreno para comprar a fin de estacionar los



vehículos de la empresa Yuli-Gras S.A. de la que es presidente.

Afirmó que en el año 2003 y por intermedio de Sonia Gladys Cauna, pareja del Sr. Conde, tomó conocimiento de la intención y necesidad de éste -por los problemas personales y económicos que enfrentaba- de vender el inmueble sito en Somellera 1540/42 de esta ciudad, por lo que luego de ver la propiedad negoció con el actor el valor de ésta, fijándolo en la suma de u\$s100.000.

Refirió que las negociaciones fueron arduas puesto que el vendedor pretendía obtener un monto mayor, pero bajó sus expectativas económicas cuando se le hizo notar que la construcción se encontraba a medio terminar y tenía detalles constructivos que hacían que requiriera una importante inversión, de aproximadamente \$100.000 para su terminación y para dejarla en condiciones óptimas de habitabilidad.

Dijo que también fueron elementos de la negociación del valor de la propiedad que finalmente acordaron el hecho que el inmueble poseía importantes deudas de impuestos y servicios que su parte debía asumir; que se hacía cargo también de los gastos de escrituración correspondientes al vendedor; que la ubicación del bien, por resultar cercana a varios asentamientos precarios, comúnmente denominados "villas", no era muy apetecible para terceros adquirentes, pero que a él le





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

interesaba por la cercanía a su domicilio y porque en la zona no existían muchas propiedades en las que se pudieran guardar los camiones de la empresa antes referida.

Continuó diciendo que la necesidad del Señor Conde de contar con dinero en efectivo para solucionar sus problemas económicos personales contribuyó a que el negocio se concretara en las condiciones que surgen del boleto de compra venta y que era parte de la convención la transferencia a nombre del actor del inmueble que hoy habita con su familia, sito en la Calle Senillosa 936, Dpto. "A" también de esta Ciudad, al que podrían mudarse en forma rápida y que resultaba del gusto del actor.

Expuso que producto del entendimiento al que ambos arribaron el 25 de septiembre de 2003 firmaron el boleto de compra venta mediante el cual el presentante adquiriría la propiedad ubicada en la Calle Somellera 1540/42 de esta Ciudad por la suma de u\$s100.000., entregando en parte de pago el inmueble de su propiedad sito en la Calle Senillosa 936, 1° "A" también de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el que de común acuerdo se valuó en u\$s55.000.-, y como cancelación del precio total fijado, la suma de U\$s45.000 en efectivo, al firmarse dicho documento. Añadió que la entrega de las posesiones de ambos inmuebles entre las partes contratantes se efectuó de

Fecha de firma: 07/02/2023

Firmado por: OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: JUAN MANUEL CONVERSET, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: PABLO TRIPOLI, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: RODRIGO GASTON SILVA, PROSECRETARIO LETRADO



#12060986#355759046#20230202145329371

forma pacífica y pública unos días después de la firma del boleto de compra venta.

Indicó que, si bien debía hacerse cargo de los gastos de escrituración de ambos inmuebles, se veía imposibilitado de encarar esa operatoria en forma inmediata a la firma del boleto por no contar con dinero suficiente, por lo se pospuso la firma de la escritura traslativa de dominio de ambos inmuebles para una mejor oportunidad, dentro del plazo fijado contractualmente a tal fin. Sobre el punto, alegó que a mediados del año 2005 intentó comunicarse infructuosamente con el Sr. Conde, hasta que a finales de ese año tomó conocimiento que aquel se encontraba detenido por disposición judicial y que el dinero que habían cobrado por la venta del inmueble la habían usado para evitar su detención.

Explicó que por haber confirmado que el Sr. Conde se encontraba detenido y que resultaba imposible realizar la escrituración, dado que esta situación lo inhabilitaba para realizar cualquier tipo de operación comercial, esperó a la resolución de la causa penal.

Adujo que, a principio del año 2007, encontrándose vencidos los plazos del boleto de compra venta por causas no imputables a su parte y habiéndose anoticiado que el vendedor había recuperado la libertad, se encontró con él para culminar con la transferencia. Añadió que ello no fue posible en tanto Conde alegó problemas de salud.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

Finalizó diciendo que el tiempo pasó y al no llegar a una conclusión, con fecha 30.7.2008 le remitió al emplazado una carta documento intimándolo para que en el plazo de treinta días pusiera a disposición del escribano que allí individualizó toda la documentación y los datos necesarios para realizar ambas escrituras traslativas de dominio, bajo apercibimiento de tenerlo por incurso en mora y de iniciar las acciones legales.

2.- Al comparecer al proceso y contestar la demanda deducida, Analía Verónica Conde sostuvo que resulta imposible que el boleto de compra venta que se esgrime, se hubiera firmado el 25.9.2003 en el referido inmueble porque el demandado se encontraba detenido en el Complejo Penitenciario Federal II de Marcos paz, Provincia de Buenos Aires por el delito de tentativa de homicidio. Añadió que por esa misma circunstancia, se encontraba inhabilitado para disponer de sus bienes al estar sujeto a curatela, lo cual el actor conocía perfectamente.

Afirmó que en esas condiciones; estando en prisión, inhabilitado y sin intervención de curador y/o autorización judicial o persona que represente los intereses de su por entonces hijo menor de edad -Domingo Conde-, se presentó el Escribano Gabriel Lanza e hizo firmar a su padre un contrato de locación.



Resaltó que al momento de la firma del documento él estaba detenido, discapacitado física, mental y psicológicamente alterado a causa del proceso penal que afrontaba, circunstancias que el Sr. Ramos conoció y aprovechó.

Señaló que, al reclamar su padre la entrega de la propiedad, el Sr. Ramos exhibió un boleto de compra venta firmado por él, que se trataría del contrato de locación que firmó en prisión.

Sostuvo que, si bien su firma aparenta ser la misma, el contenido es totalmente falso y aparentemente fue agregado con posterioridad a su firma. Esto es así, alega, por cuanto nadie en sus cabales ni aún en estado de necesidad podría celebrar un contrato de compra venta en las condiciones acordadas; donde amen de ser leonino carece de correspondencia entre los valores de compra por los cuales el Señor Ramos pretende adquirir su propiedad y los valores reales de los inmuebles en juego.

Añadió que al momento de suscribir el boleto, la propiedad dada en permuta -sita en Senillosa 936 1° "A"- no le pertenecía al Sr. Ramos, quien no tenía la posesión, o la tenencia, o la simple disponibilidad. Por lo expuesto, aadió, si su padre hubiera firmado el boleto de compra venta, el instrumento hubiese estado viciado de nulidad absoluta.

Por último alegó que la madre de su hijo menor de edad no firmó el documento,





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

dejando los futuros derechos de éste desprotegidos ante una increíble mala administración de los bienes por el vendedor al malvender y dilapidarlos a favor de un extraño.

Por lo expuesto, peticionó se declarase la nulidad absoluta por falsedad ideológica y material del boleto de compra venta.

Karina Roxana Conde se presentó y adhirió a la réplica deducida por su hermana Analía Verónica Conde.

Marcelo Carlos Conde asistió al proceso, pero no contestó demanda.

Domingo Conde se remitió a los hechos manifestados por su padre en la demanda deducida en autos "Sucesores de Domingo Conde c/ Ramos Javier s/ Nulidad" expte. nro. 74698/2008 y a los que adhiriera su madre Sonia Cauna, por tratarse por entonces de un menor de edad.

Señaló que el instrumento aparenta estar firmado por su padre, pero con un contenido que fue alterado en su totalidad y agregado luego de la firma. Destacó que el precio por el cual adquirió el inmueble el Sr. Ramos resulta un precio vil, muy inferior a su valor de mercado y teniendo en cuenta que no se encontraba deteriorado. Para concluir, añadió que el inmueble otorgado por Ramos como parte de pago, no era de él, extremo que no fue aclarado en el supuesto boleto.



3.- Interesa poner de relieve que en el expediente n° 69.516/2011 "Youn Mun Kyi c/. Conde y Grossi Analía Verónica y Otros s/ ejecución", que en este acto tengo a la vista, el allí ejecutante esgrimió en sustento de su pretensión un pagaré por la suma de u\$s200.000, suscripto con fecha 31 de diciembre de 2009 por Domingo Conde.

Luego de realizados los trámites correspondientes al proceso ejecutivo, intervenido y siendo intimados los coherederos del allí deudor, se dictó sentencia de trance y remate contra éstos, decretándose la subasta del inmueble ubicado en la Calle Somellera 1540/42 y resultando adquirente definitiva Ricardo Daniel Geneloff, a quien se le hizo tradición del bien y recibió la posesión y la tenencia de éste, encontrándose cumplida la inscripción registral.

Conforme oficio enviado remitido por el titular de la fiscalía en lo criminal de instrucción nro. 8 (fs. 807/808), se informó la existencia de la causa I-08-32033- iniciada por denuncia de Javier José Ramos e instruida para investigar si los sucesores de Domingo Conde orchestaron una maniobra para engañar a la magistrada de grado y dicte resoluciones y/o sentencias que frustren los derechos que le corresponden al denunciante en relación al inmueble sito en Somellera 1540/42 de esta ciudad.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

4.- La anterior magistrada, dictó sentencia única, comprensiva del presente nro. 104860/09 y de los autos acumulados sobre nulidad de instrumento deducido por el Sr. Domingo Conde -expte. nro. 74.698/2008, con fundamentos análogos a los ensayados por sus herederos en sus defensas en nro. 104860/09- y luego continuada por sus herederos.

Luego de encuadrar el conflicto en las normas del código velezano y valorar el plexo probatorio, tuvo por acreditado, en primer lugar, que la firma inserta en el boleto de compra venta privado de fecha 25 de septiembre de 2003 (fs. 67) pertenece a Domingo Conde. Expuso que tampoco se había demostrado en los expedientes que el texto del instrumento hubiera sido insertado o alterado luego de estampada la rúbrica. Por tal razón, razonó, verificada la firma de los intervinientes de un instrumento privado, éste ha obtenido autenticidad en cuanto a su contenido no sólo para las partes que lo suscribieran, sino también para sus sucesores universales (art. 1026 del CCiv).

Acotó que en la causa penal "Ramos Javier y Lanza Gabriel s/ defraudación por abuso de firma en blanco y por contrato simulado", que culminara por prescripción de la causa penal, el Sr. Domingo Conde, en calidad de denunciante, no logró acreditar siquiera en qué dependencia carcelaria se habría encontrado detenido, según pretende, a la fecha de



suscripción del boleto que lo ligara al Sr. Ramos ni, por ende, dónde se llevaron a cabo las maniobras que sostiene como fraudulentas.

Desde otro lado, ponderó que los instrumentos públicos anexado por el Sr. Ramos en el expte. n° 104.680/2009, que no fueron válidamente atacados conforme art. 395 del CPCC, y tuvo por acreditado que el inmueble ubicado en la Calle Somellera nro. 1540/42 que es objeto del boleto de compra venta, fue adquirido por Domingo Conde cuando se halla casado en primera nupcias con Norma Grossi y que posteriormente dicho bien se le adjudicó en propiedad exclusiva a Domingo Conde por acuerdo homologado en el marco del proceso de divorcio de ambos adquirentes. Por tal razón, explicó que la titularidad plena del inmueble de marras correspondía solo al vendedor, gozando éste por ello del señorío perfecto y, por ende, no requería conformidad o autorización alguna para comprometerlo en venta, aun cuando fuera padre de un hijo menor de edad.

Continuado con el razonamiento, precisó que, de acuerdo a las constancias de la causa penal nro. 1612/2003, caratulada: "Conde González Domingo s/. Homicidio en grado de tentativa agravado", al 25 de septiembre de 2003, Domingo Conde se encontraba en libertad y, por ende, no se hallaba inhabilitado para disponer de sus bienes en los términos del art. 12 del Código Penal. Agregó que tampoco resultaba probado que el nombrado se encontrara





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

inhabilitado judicialmente por alguna otra causal (civil o penal) o estuviese discapacitado.

Luego reseñó las condiciones acordadas en el boleto de compraventa y destacó el cumplimiento de las prestaciones por parte del comprador (Sr. Ramos) en el mismo momento de la firma del boleto de compra venta; es decir, la entrega de la suma de dinero y de la posesión al vendedor del inmueble de la Calle Senillosa 934/36, P.B. 1°, a cuya escritura se obligó, asumiendo todos los honorarios notariales del acto.

Acto seguido, explicó los presupuestos de admisibilidad y procedencia de la lesión subjetiva prevista en el art. 954 del CCiv, y sostuvo que, con la prueba arrimada, no se verificaba el estado de necesidad, ni la inexperiencia que contempla la mentada norma.

Añadió que: a) tampoco puede verificarse con suficiente grado de certeza el valor real que la propiedad tenía al momento de la compra venta objetada; b) al momento de suscribirse la promesa de venta, la construcción del inmueble de la Calle Somellera nro. 1540/42 se encontraba sin terminar y con faltantes; c) la perito arquitecta informó que los trabajos realizados luego de la compra venta pudieron haber tenido incidencia en la valuación del inmueble; d) Javier José Ramos asumió la deuda que por impuestos y servicios vencidos afectaban al inmueble que adquiriría; e)



Ramos asumió en su totalidad los gastos por honorarios de escribanía por la escrituración de ambas propiedades y que abonó además la suma de u\$s45.000, en efectivo; f) la operatoria otorgó al Sr. Domingo Conde una solución habitacional permanente, quien de otro modo tendría que haber salido a buscar un inmueble para ubicarse con su familia, con los consiguientes gastos que ello implicaba.

Concluyó que no podía tenerse por acreditada suficientemente la desproporción en las obligaciones asumidas que permita tener por configurado el vicio de lesión que como causal de anulación considera el art. 954 del Código Civil. Máxime, agregó, cuando el Sr. Conde tampoco logró acreditar los hechos que habrían generado el aprovechamiento que atribuye a su co-contratante.

Por último, añadió que los vicios de la voluntad por violencia o intimidación que invocara Domingo Conde que habría sufrido para concretar el negocio no resultaban probados y que el hecho de que el comprador Javier J. Ramos no fuera titular registral del inmueble sito en Senillosa nro. 934/36 al momento de celebrarse el convenio de voluntades objetado no resultaba relevante, pues este instrumento constituía una promesa de transferencia del dominio de dicho bien. A todo evento, indicó la magistrada que, poco más de un mes después de otorgada esa promesa de venta, Ramos contaba con la disponibilidad jurídica del bien,





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

hallándose por lo tanto habilitado para transferirlo al Sr. Conde.

Concluyó que al no haber Domingo Conde y sus sucesores acreditado las causales en que fundaran la pretendida nulidad por falsedad material e ideológica del boleto de compra venta, la demanda debía ser rechazada.

Tocante al proceso n° 104.680/2009, donde Javier José Ramos pretende la escrituración a su nombre del inmueble ubicado en la Calle Somellera Nro. 1540/42 de esta ciudad, la a quo, señaló que en el boleto de compra venta las partes acordaron que las escrituras traslativas de dominio de ambos inmuebles se otorgarían dentro de los ciento ochenta días de firmado aquél instrumento; es decir, a contar desde el 25.9.2003, ante el escribano que designase el comprador.

Empero, consideró que esta estipulación no implicaba la fijación de una fecha cierta para el acto y que, por otro lado, conforme lo reconoce el propio Ramos en su demanda, a la fecha en que vencía dicho término Domingo Conde estaba privado de libertad e inhabilitado para formalizar el negocio jurídico que encarara.

Meritó además que la misiva del 27.8.2008 fue remitida cuando Conde se encontraba privado de libertad, no resultó útil para constituirlo en mora, además de que mediante ésta tampoco se lo citaba o emplazaba a concurrir en una fecha concreta para firma la



escritura, ni se designaba escribano. A ello debía añadirse que el adquirente no había acreditado que posteriormente le realizara al vendedor intimaciones a dicho efecto para ponerlo en mora en el cumplimiento de sus obligaciones.

Explicó que la interpelación capaz de constituir en mora al deudor, debe contener una manifestación de voluntad expresa concluyente, inequívoca y coercitiva, por la cual el acreedor reclama al deudor el cumplimiento inmediato de la prestación.

Concluyó que no se había constituido válidamente en mora al vendedor, ni en la oportunidad de haber vencido los ciento ochenta días fijados en el boleto de compra venta, ni con posterioridad, por lo que la demanda debía ser rechazada.

Fue así que rechazó la demanda por nulidad de instrumento interpuesta por los sucesores de Domingo Conde contra Javier José Ramos en el expte. n° 74.698/2008, y desestimó la demanda deducida por Javier José Ramos contra los herederos de Domingo Conde en el expte. n° 104860/2009. Impuso las costas de sendos procesos a los actores vencidos.

3. Contra dicho pronunciamiento se alza el accionante Javier José Ramos en el expte. n° 104680/2009, quien expresara agravios que no fueron replicados por sus adversarios.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

En virtud de lo actuado, las actuaciones han quedado en condiciones de dictar sentencia definitiva.

II. Del rechazo de la acción por escrituración

1.- Frente a lo decidido en la instancia anterior alza sus quejas el Sr. Ramos quien sostiene la solución dada al conflicto, luego de 10 años de arduo proceso, lo deja en situación de absoluta indefensión, viéndose perjudicado dado que hubo cumplido en lo sustancial la parte del sinalagma que le correspondía -entregando la posesión del inmueble comprometido en el boleto-; mientras que el vendedor demandado jamás podrá cumplir con la suya, ya que producto de la subasta fue desposeído del inmueble que hubiera permutado.

Alega que no haya sido valorado que, en la cláusula octava, ambas partes renunciaron expresamente al pacto comisorio y establecieron expresamente la mora automática de pleno derecho por el solo vencimiento de los plazos.

Desde otro lado, reprocha que la magistrada haya solo considerado la misiva del 27 de agosto de 2008, sin tener presente la anterior del 31 de julio de 2008, en cuyo texto se designaba expresamente al escribano que intervendría en las operatorias de escrituración comprometidas y se fijaba un plazo específico a tal fin, bajo apercibimiento de incurrir en mora. Destaca que debe ser considerada la notificación para la etapa de



mediación, a la que el accionado concurrió personalmente. A todo evento, peticiona se tenga presente el valor de interpelación que posee la notificación de la demanda de escrituración impetrada.

Reprocha que no se haya valorado la actitud del Sr. Conde, quien demostró una actitud evitativa del cumplimiento de las obligaciones asumidas, inclusive con la articulación de acciones judiciales: presentación de un juicio de desalojo por intrusión en el que desconoció la autenticidad del boleto, citación a mediación y promoción de juicio de nulidad del boleto.

Por último, señala que las imposibilidades para escriturar, obedecieron a los problemas criminales que Conde padeció y motivaran que estuviera privado de su libertad, que le resultan absolutamente ajenas e independientes e inoponibles.

2.- Ciertamente la suscripción del boleto de compraventa obligaba a ambas partes a realizar todos los trámites necesarios para el otorgamiento de la escritura pública. En el supuesto de que una de ellas no cumpliera o se resistiese a hacerlo, la otra tiene la posibilidad de exigir el cumplimiento forzado a través del denominado juicio de escrituración. Ello así, por cuanto la obligación de escriturar constituye la vía instrumental, el modo idóneo de satisfacer la carga primordial





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

contraída por el vendedor de transmitir el dominio de la cosa vendida (art. 1.323 CCiv).

Asimismo, en el cumplimiento de los deberes secundarios de conducta, que acompañan al básico deber de prestación, los contratantes deben extremar la buena fe en su cumplimiento, desplegando una conducta que permita alcanzar el interés de la contraria, toda vez que entre los contratantes existe una relación de confianza y una obligación de cooperación, que en el ámbito de nuestro ordenamiento jurídico constituyen una de las más ricas manifestaciones del principio de buena fe de cumplimiento, núcleo fundamental del art. 1.198, apartado primero del CCiv. (Conf. C. 2da. Civ. y Com. Córdoba, 4/7/2.012, "López, Mario Ricardo v. Los Carolinos SA", La Ley Online).

Desde otra parte, corresponde tener presente que la escrituración es una obligación de características singulares en cuya concreción concurren las conductas de las partes y la actividad de un tercero, el escribano. De ahí que no sean aplicables pura y simplemente las reglas que sobre la mora automática contiene el art. 509 del Código Civil (Cám.Nac.Civ., Sala "E", "East Stockton S.A. c/ Civ. Eng. Co.S.R.L.", L.L. 2005-F, 304). Es que la prestación de escriturar implica una serie de obligaciones recíprocas y combinadas de ambas partes contratantes y el concurso de la actividad de un tercero, el



escribano, todo lo cual hace que el mero transcurso del tiempo no produzca la mora (Cám. Nac. Civ., Sala C "Alvarez Ballve, Agustin c/ Shiliro Jose", L.L. 1979-C-608, 35.243-S).

3.- No se encuentra discutido en autos que el 25.9.2003 las partes suscribieron el boleto de compra venta (fs. 67) por el que el demandado, Sr. Domingo Conde, le vendió al actor el inmueble sito en la calle Somellera nro. 1540/42, por el precio total de USD 100.000, habiéndose abonado en tal oportunidad la suma de USD 45.000 y el saldo de USD 55.000 con la transferencia del inmueble sito en Somellera 934/936 (2ª).

La vendedora manifestó declaró satisfecho el pago total y definitivo del precio convenido por la compraventa e hizo entrega de la posesión (3ª).

Se acordó que la escrituración se efectuaría dentro de los 180 días de firmado el boleto ante el escribano a designador por el comprador (6ª), conviniéndose también la renuncia al pacto comisorio y la mora automática, la que operaría den pleno derecho, por el solo vencimiento de los plazos y sin necesidad de intimaciones previas (8ª).

Es cierto también que el actor reconoció que, en un principio, la escrituración no se realizó al vencimiento del plazo convenido por cuestiones propias y, en principio, ajenas al accionado.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

4.- En su misiva del 31.7.2008 (CD 9338230 9) se intimó al Sr. Conde para que en el plazo de 30 días ponga a disposición del escribano Alejandro Bartomeu, la totalidad de la documentación y datos necesarios a los efectos del perfeccionamiento de la operación y realización de ambas escrituras traslativas de dominio (fs. 80).

La misiva dirigida al domicilio sito Senillosa 936 PB "A", fue recepcionada por Sonia Cauna (fs. 78), conviviente del Sr. Domingo Conde y madre su hijo menor (fs. 34 y 38 del expte. nro. 74.698/2008), quienes, por otra parte, denunciaron en su demanda domicilio real en Senillosa 936 PB "A" (fs. 1 y 48 expte. n° 74.698/2008).

El Sr. Domingo Conde, quien falleció el 20.2.2010 (fs. 68), denunció domicilio real en Senillosa 936 PB "A" (fs. 1 expte nro. 74.698/2008)

Resulta verificado también que el emplazado permaneció detenido desde el día 14 de octubre de 2003 y alojado en el Complejo Penitenciario Federal N° I de Ezeiza, siendo luego trasladado al Complejo Penitenciario Federal N° II de Marcos Paz (folios 779/788, 808/809, 817/vta., 819/820, 822/vta., 824/vta., 826/828. 837/839, 875, 921, 959, 977, 979 y 985). De acuerdo al cómputo actuarial practicado en sede represiva la pena de prisión venció el día 25 de septiembre de 2009 a la



hora veinticuatro (folio 1093, todos de la causa nro. 1612 que se tiene a la vista).

Empero, lo cierto es que al accionado le fue concedida la libertad condicional con fecha 25 de septiembre de 2007 (conf. instrumento acompañado por el Sr. Conde a fs. 15 de su demanda deducida en el expte. n° 74.698/2008). Asimismo, resulta que en oportunidad de celebrarse la correspondiente audiencia prejudicial con fecha 18.5.2009, el emplazado compareció, personalmente y con asistencia letrada, a la mediación llevada a cabo por el actor para zanjar el conflicto.

Así, ante la falta de prueba en sentido contrario, es dable inferir que Conde se encontraba en libertad desde el 25.9.2007 hasta el 25.9.2009, razón por la cual, ambas interpelaciones valoradas conjuntamente (31.7 y 27.8.2008) resultan eficaces para la constitución en mora del deudor, quien se encontraba suficientemente esclarecido sobre la consistencia de la obligación de escriturar a su cargo.

Por lo expuesto propiciaré revocar la decisión adoptada en la instancia anterior, debiendo los accionados proceder a la escrituración requerida dentro de los 60 días, contados a partir de que la sentencia adquiera firmeza, ello bajo apercibimiento de -para el caso de incumplimiento- resolverse por daños y perjuicios (conf. art. 513 CPCC).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

En efecto, no se me escapa que, como fuera expuesto precedentemente, el inmueble fue subastado en el proceso "Youn Mun c/ Conde y Grossi s/ Ejecutivo" (expte. n° 65916/2011) e inscripto a nombre de otro acreedor del occiso, lo que tornaría de imposible cumplimiento la escrituración admitida.

Por ende, de no ocurrir ello y de así estimárselo, la parte puede entonces pedir la conversión de la condena de hacer por otra de daños y perjuicios, con independencia de haberlo solicitado en la demanda, pues en la pretensión a hacer -y el escriturar lo es- va implícita la petición de eventuales indemnizaciones. Ella debe ser promovida en la instancia ejecutoria, debiendo determinarse allí el procedimiento a seguir. (conf. Fenochietto y Arazi, "Código Procesal", T. II, pág.633/634). Conf. arg. C. Nac. Civ., sala C, 14/09/2.009, cit.

Ello así, toda vez que la cuestión los daños y perjuicios se resuelve a través de la vía de la ejecución de sentencia y luego de acreditada la imposibilidad de la escrituración (Kiper, Claudio M., "Juicio de escrituración", Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1.999, págs.350/351). Conf. arg. C. Nac. Civ., sala C, 14/09/2.009, cit.

III.- Conclusión. En razón de lo expuesto, propongo al Acuerdo, si el sentido de mi voto resultara compartido, propongo revocar la sentencia dictada en la instancia anterior y



hacer lugar a la demanda entabla por el Sr. Javier José Ramos, condenando a los herederos del Sr. Domingo Conde a la escrituración en el plazo de 60 días, bajo apercibimiento de -para el caso de incumplimiento- resolverse por daños y perjuicios (art. 513 CPCC). Imponer las costas de ambas instancias a los accionados, que resultan vencidos de acuerdo al principio objetivo de la derrota (art. 68 y 279 del CPCC).

Los Dres. Diaz Solimine y Trípoli por razones análogas adhirieron al voto que antecede. Con lo que terminó el acto. JUAN MANUEL CONVERSET - OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE - PABLO TRÍPOLI

“RAMOS JAVIER JOSÉ C/ SUCESORES DE DOMINGO CONDE S/ ESCRITURACIÓN”

Buenos Aires, Febrero de 2023.-

Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se RESUELVE: 1) Revocar la sentencia dictada en la instancia anterior y hacer lugar a la demanda entabla por el Sr. Javier José Ramos, condenando a los herederos del Sr. Domingo Conde a la escrituración en el plazo de 60 días, bajo apercibimiento de -para el caso de





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

incumplimiento- resolverse por daños y perjuicios (art. 513 CPCC). 2) Imponer las costas de ambas instancias a los accionados, que resultan vencidos de acuerdo al principio objetivo de la derrota (art. 68 y 279 del CPCC).

El presente acuerdo fue celebrado por medios virtuales y la sentencia se suscribe electrónicamente de conformidad con lo dispuesto en los puntos 2, 4 y 5 de la acordada 12/2020 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

Regístrese, notifíquese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada 15/2013) y devuélvase. JUAN MANUEL CONVERSET - OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE - PABLO TRÍPOLI

