

**Voces:** ACTA DE MEDIACIÓN - MEDIACIÓN - COMPRAVENTA INMOBILIARIA - BOLETO DE COMPRAVENTA - ESCRITURACIÓN - JUICIO DE ESCRITURACIÓN - ESCRIBANOS PÚBLICOS

**Partes:** Braghiroli Lucio Emiliano c/ Fandiño Luis | ejecución de acuerdo - mediación

**Tribunal:** Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil

**Sala/Juzgado:** J

**Fecha:** 1-ago-2018

**Cita:** MJ-JU-M-113527-AR | MJJ113527

**Producto:** MJ

El acuerdo de mediación en donde las partes se comprometen a escriturar no es de cumplimiento imposible por el solo hecho de que el escribano designado no las haya citado.

#### **Sumario:**

1.-La decisión que declara el acuerdo de cumplimiento imposible y manda al accionante a iniciar un juicio de escrituración es disvaliosa, en la medida que manda a ocurrir por ante un proceso jurisdiccional ordinario a quien posee un derecho personal reconocido en un acuerdo alcanzado en mediación, que no es de cumplimiento imposible por el mero hecho que el escribano designado no haya citado a las partes, sino que el magistrado debe arbitrar los medios conducentes para su realización.

---

Buenos Aires, 1 de agosto de 2018.

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Por resolución de fs.27, que mantiene a fs.30, la Sra. Juez "a quo" resuelve que el acuerdo de mediación en ejecución se tornó de cumplimiento imposible y por ello, en su caso, deberá el accionante interesado iniciar el juicio ordinario de escrituración.

Para así decidirlo, ameritó que el escribano designado por la partes en la etapa de mediación prejudicial para llevar a cabo la escrituración que acordaran, no fijó la fecha de la escritura pese a que se le requiriera por carta documento y estar debidamente anoticiado del inicio de estas actuaciones.

Disconforme con ello, se alza el accionante por los agravios que esboza en el memorial que luce a fs.28/29.

II. Surge de autos que en la etapa de mediación las partes celebrantes del boleto de compraventa cuya copia obra a fs.6/7, alcanzaron un acuerdo mediante el cual pactaron que la escritura traslativa de dominio de la unidad funcional n°53 del inmueble de la calle Uruguay 847/857/853 se otorgaría ante el escribano R. N. B., dentro de los treinta días a partir de la fecha del acuerdo de mediación, oportunidad en que el comprador entregaría al vendedor el saldo del precio ya abonado que acordaron en la primera de las estipulaciones para el perfeccionamiento del negocio jurídico que acordaron con arreglo al boleto de compraventa referido (fs.4) Promovida la presente ejecución por el vendedor, a fin de cursarse al demandado la intimación prevista por el artículo 504 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, ante el requerimiento del juzgado de grado, el accionante informó la fecha en que se realizaría la escritura, de acuerdo con lo que le manifestara el escribano designado (fs.13). Luego, a fs.21, arrima al proceso la misiva que le enviara el comprador demandado y la respuesta epistolar que brindara a éste.

III.En lo que concierne a la cuestión venida a conocimiento es menester destacar en primer término que, cuando el interés prevaleciente de la ley es el de conseguir el cumplimiento específico de la obligación de escriturar en ejecución -pues por ello dota al convenio alcanzado en mediación de fuerza ejecutoria y prescribe para el caso la efectivización del apercibimiento que contempla el art.512 del C.P.C.C.N.-, la decisión que viene en revisión podría caracterizarse como disvaliosa, en la medida que manda a ocurrir por ante un proceso jurisdiccional ordinario a quien posee un derecho personal reconocido en un acuerdo alcanzado en mediación; solución ésta que no consulta el espíritu de la ley que, ante el incumplimiento del acuerdo, le otorga la legitimidad de exigir su ejecución por el juez.

No puede perderse de vista que el vendedor y el comprador de un inmueble -que asumen una obligación principal cada uno, ambas de dar, el vendedor la posesión y el comprador el precio-, en lo que hace a la obligación de escriturar, uno y otro revisten la condición de deudores recíprocos de una misma obligación de hacer, para la cual ambos deben colaborar en miras a su mejor ejecución, haciendo lo posible para que se cumpla tal como de buena fe debieron entenderlo al contratar.

De igual modo, deviene relevante que la obligación de escriturar está íntimamente relacionada, en su cumplimiento, con la intervención de un tercero imprescindible, que es el escribano, sin que interese al respecto el origen de su designación para llevar a cabo el acto en particular (Smayesky, M., "La obligación de escriturar y la función del escribano", LL.1990-A, 352), pues la función del notario / en la ejecución de la sentencia en un juicio de escrituración es idéntica en todos los casos, ya fuere que se trate de un nombramiento hecho por el comprador, por el vendedor, o bien por el juez del proceso, en tanto funcionario a quién la ley faculta para extender escrituras públicas (Mosset Iturraspe - Novellino, "La obligación de escriturar", pág.196 y sus citas, Ed. La Rocca, 1997) Desde tal piso de marcha, sin desmedro de los déficits que se aprecian en las estipulaciones del convenio en ejecución y si bien es cierto que para que se concrete la escrituración es fundamental la intervención de un escribano, la necesidad de que se verifique la citación a las partes por parte de éste -en la que se fije con claridad cuándo se llevará a cabo el acto escriturario-, hace a la aplicación de los efectos de la mora en cumplimiento de la obligación notarial. En efecto, tales circunstancias de tiempo y lugar se vinculan con el cumplimiento oportuno de la prestación, que no depende por entero de la voluntad de las partes, sino de su conexión con la actividad que el escribano debe desplegar

en ausencia de previsiones expresas en el boleto -en el caso, en el acuerdo de mediación-; más su ausencia no puede servir de base para concluir en la imposibilidad de la escrituración o tornar de cumplimiento imposible la ejecución del acuerdo alcanzado en mediación. Ello sólo puede resolverse por el juez en último caso, cuando se han agotado los medios legales para obligar al cumplimiento de la escrituración, cuando exista imposibilidad absoluta, legal o material, de dicho cumplimiento; situación excepcional que no se verifica en el "sub examine", donde no se encuentra justificado que el otorgamiento de la escritura se vea impedida por obstáculos imposibles de allanar.

Debe, pues, el magistrado ante quien se ejecuta el convenio de mediación, arbitrar los medios conducentes para su cumplimiento, pudiendo disponer las medidas a que alude la parte final del art.512 de Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, cuyo límite se encuentra en las medidas que pueden afectar derechos de terceros ajenos a la relación jurídica que da origen a la condena a escriturar.

En mérito a lo expuesto y a lo considerado, el tribunal RESUELVE: Revocar la resolución apelada de fs.27. Con costas de alzada en el orden causado, en razón de no corresponder sustanciación y no suscitarse controversia (arts.68 y 69, CPCCN).

La Dra. Patricia Barbieri no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (conf. art.109, R.J.N.).

Regístrese. Comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N°15/13, art.4°) y devuélvase a la instancia de grado.

DEL ROSARIO MATTERA MARTA

VERON BEATRIZ ALICIA

JUEZ DE CAMARA