

Expediente: **1180/13**

Carátula: **MEMA LISA JORGELINA Y PEREZ ROSENDA INES C/ ZEYGA S.R.L. S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VIII**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 1180/13



H102083811449

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 10/05/2013

SENTENCIA N°: ..... - AÑO: .....

JUICIO: “MEMA LISA JORGELINA Y PEREZ ROSENDA INES c/ ZEYGA S.R.L. s/ CONTRATOS (ORDINARIO) - Expte. n° 1180/13”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 30 de marzo de 2022.-

### AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

### Y VISTO:

Para resolver los presente autos y los acumulados: “Décima Mario Manuel c/Zeyga SRL s/cumplimiento de contrato - Expte: 2272/14”; “Figueroa Pablo Daniel C/ Zeyga S.R.L. s/ Contratos (Ordinario) - Expte.N°2054/14”; “Valverde Marta Graciela vs. Zeyga SRL s/cumplimiento de contrato - Expte: 2054/14”; “González Andrés y otra c/Zeyga SRL s/sustitución de fiduciario - Expte: 3503/14”; y “Alul Jorge Eduardo c/ Zeyga S.R.L. s/ Ordinario (Residual) - Expte: 3503/14”;

### RESULTAS:

1. En relación a “MEMA LISA JORGELINA Y PEREZ ROSENDA INES c/ ZEYGA S.R.L. s/ CONTRATOS (ORDINARIO).- Expte.N°1180/13”

A fs. 22/30, el letrado Eduardo Manuel Calero, apoderado de las Sras. Lisa Jorgelina Mema y Rosenda Inés Pérez, viene a iniciar proceso sumarísimo de remoción y sustitución de fiduciario en contra de la razón social Zeyga SRL, en su carácter de fiduciario, y solicita se designe un fiduciario sustituto, en razón de graves incumplimientos contractuales de la misma.

Relata que, el objeto del contrato, según escritura N°333 fecha 14/09/2006, consistió en la transmisión como patrimonio, de un inmueble ubicado en calle Salta N°271, destinado a la construcción hasta su terminación, de la obra en propiedad horizontal conforme anteproyecto del

arquitecto W. Barrera y con las características de materiales. De la cláusula quinta, en compensación por el precio del inmueble, la Sociedad Fiduciaria adquirente se obligó a transmitir al fiduciario beneficiario dos locales comerciales sitios en planta baja.

Reclama mediante CD la renuncia al carácter de fiduciario, en fecha 22/04/13; tal misiva no tuvo respuesta.

Refiere que, conforme expediente “García Rusco s/estafa Expte: 14230/13”, el propio imputado manifiesta que comenzó con graves problemas emocionales con tratamiento psiquiátrico. Sostiene que, demostrada la insolvencia de la empresa y la desidia de sus socios, corresponde hacer lugar a la sustitución de fiduciario solicitado.

A fs. 78, se detalla la documentación original.

A fs. 108/109, mediante sentencia de fecha 23/12/15 se ordena la acumulación, a los autos “Mema Lisa Jorgelina y Perez Rosenda Inés c/Zeyga s/contratos - Expte:1180/13”, de los siguientes procesos: “Décima Mario Manuel c/Zeyga SRL s/cumplimiento de contrato Expte: 2272/14”; “Valverde Marta Graciela vs. Zeyga SRL s/cumplimiento de contrato Expte: 2054/14”. En el mismo sentido, a fs. 167/168, mediante sentencia de fecha 10/04/18, se resuelve acumular a la misma causa (Expte: 1180/13) los autos “González Andrés y otra c/Zeyga SRL s/sustitución de fiduciario Expte: 3503/14”.

Mediante providencia de fs. 137, al no apersonarse en autos ni contestar demanda, estando debidamente notificada, se declara la rebeldía de la accionada.

2. En relación a los autos “FIGUEROA PABLO DANIEL c/ ZEYGA S.R.L. s/ CONTRATOS (ORDINARIO).- Expte.N°2054/14” y “VALVERDE MARTA GRACIELA VS. ZEYGA SRL S/CUMPLIMIENTO DE CONTRATO - Expte: 2054/14”.

A fs. 56/63, se apersona el letrado Augusto Alejandro Contreras, apoderado de la actora Graciela Valverde con el objeto de remover a Zeyga SRL en su carácter de fiduciario, conforme se desprende del acta de constitución de Fideicomiso de fecha 14/09/06, y se designe un fiduciario sustituto.

Relata que, mediante boleto de compraventa 03/11/11, el Ing. Raúl Osvaldo Saade adquirió de parte de Zeyga SRL una unidad de departamento en el edificio ubicado en calle Salta 271, piso 5to departamento b.

Posteriormente, mediante instrumento de fecha 25/03/13, el Sr. Saade cede los derechos emergentes del Boleto de Compraventa citado a la Sra. Marta Graciela Valverde, siendo debidamente inscripto.

Indica que las Sras. Lisa Jorgelina Mema y Rosenda Inés Perez, copropietarias del inmueble, mediante Escritura N° 333, de fecha 04/09/2006, celebraron con Zeyga S.R.L. un Fideicomiso de Administración y Transferencia de Dominio Fiduciario, y asumieron el carácter de fiduciantes y beneficiarias, designándose a Zeyga como fiduciario.

A fs. 74, se detalla la documentación original acompañada.

A fs. 92, se tiene al Sr. Figueroa Pablo Daniel como cesionario de los derechos litigiosos de la actora, y se ordena la corrección de la carátula, recaratulándose como “FIGUEROA PABLO DANIEL c/ ZEYGA S.R.L. s/ CONTRATOS (ORDINARIO).- Expte.N°2054/14.

A fs. 103, y por no haberse presentado en autos ni contestado la demanda, pese estar debidamente notificada, se declara la rebeldía de la accionada.

3. En relación a los autos “ALUL JORGE EDUARDO c/ ZEYGA S.R.L. s/ ORDINARIO (RESIDUAL) EXPTE: 3503/14”:

A fs. 92/98, el letrado Augusto Alejandro Contreras, apoderado de Alul Jorge Eduardo, inicia acción de remoción y sustitución de fiduciario en contra de Zeyga SRL. Relata, que su mandante celebró boleto de compraventa inmobiliaria en fecha 26/11/10 y 10/12/10. Aclara la secuencia de actos jurídicos manifestando que el Sr. Alul adquirió de Jorge Alejandro Rigourd las dos unidades de departamento situadas en el edificio de calle Salta 271. Dichas unidades fueron adquiridas por el transmitente por permuta celebrada con la Sra. Lisa Jorgelina Mema. Todos estos contratos se encuentran protocolizados en Escritura N° 278, de fecha 11/11/2014, otorgada por la Escribana María Isabel Colombo (ver fs. 18/26).

A fs. 140, por no haberse apersonado ni contestado demanda, estando debidamente notificada, se tiene por incontestada la demanda.

4. En relación al juicio DECIMA MARIO MANUEL c/ ZEYGA S.R.L. s/ CONTRATOS (ORDINARIO) EXPTE: 2272/14:

A fs. 66/79, el letrado Augusto Alejandro Contreras, apoderado de Decima Mario Manuel, inicia proceso de remoción y sustitución de fiduciario en contra de la razón social Zeyga SRL, con el objeto de disponer la remoción de Zeyga en su carácter de fiduciario.

Relata que, en fecha 04/04/07, el Sr. Decima adquirió de parte de Zeyga SRL una unidad de departamento en el edificio ubicado en calle Salta N°271.

A fs. 90, se detalla documentación original acompañada, y a fs. 92, se reserva en caja fuerte la misma.

A fs. 115, se declara la rebeldía del accionado, por no haberse apersonado ni contestado demanda, pese estar debidamente notificado.

5. En relación a los autos "GONZALEZ ANDRES MARTIN Y OTRA c/ ZEYGA S.R.L. s/ ESCRITURACION":

A fs. 59/65, el letrado Augusto Alejandro Contreras, apoderado de los Sres. Andrés Martín González y Andrea Fabiana Ruiz, viene a iniciar acción de remoción y sustitución de fiduciario contra Zeyga SRL.

Relata, que los actores adquirieron, mediante cesión de boleto de permuta, celebrado en fecha 26/08/2013 con la firma Guillermo Cotella S.A., una unidad en el edificio ubicado en calle Salta 271 Piso 6 depto b.

A fs. 98, se detalla documentación original, y a fs. 99, se reserva en caja fuerte de este juzgado.

A fs. 113 se declara la rebeldía del accionado, en razón de no haberse apersonado en autos ni contestado demanda, estando debidamente notificado.

## **CONSIDERANDO:**

I.- En primer lugar, es importante dejar aclarado el objeto de la pretensión principal y que es común a todos los procesos acumulados:

Remisión y sustitución de fiduciario en contra de la razón social Zeyga SRL, atento a los incumplimientos contractuales suscitados respecto al inmueble ubicado en calle Salta N°271. Con posteridad a la remoción peticionada: se designe un nuevo fiduciario a efectos de que el mismo pueda proceder a la realización de las siguientes tareas:

Cumpla los trámites y recaudos necesarios a efectos de la obtención del final de obra por parte de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán.

Cualquier otro trámite administrativo tendiente a la aprobación del anteproyecto presentado en la Municipalidad de San Miguel de Tucumán (con fecha 05/09/06 bajo expediente N°138029).

Proceda a la elaboración del Acta de Sometimiento de Propiedad Horizontal del inmueble transmitido como patrimonio fideicomitido.

Redacte e Inscriba el reglamento de Copropiedad y Administración.

Haga entrega de las escrituras traslativas de dominio de las unidades que a los diversos actores en autos les corresponde, como beneficiarios.

**II.-** En segundo lugar, que se resuelve, en fecha 23/12/15, ordenar la acumulación de los procesos: “Décima Mario Manuel c/Zeyga SRL s/cumplimiento de contrato Expte: 2272/14”; “Figueroa Pablo Daniel vs. Zeyga SRL s/cumplimiento de contrato Expte: 2054/14”; “González Andrés Martín c/Zeyga SRL s/escrituración Expte: 1785/15”; y “Alul Jorge Eduardo c/Zeyga SRL s/ordinario Expte:3503/14”, a los autos “Mema Lisa Jorgelina y Perez Rosenda Ines c/Zeyga s/contratos Expte:1180/13”. Por ello, y a fin de evitar el dictado de pronunciamientos contradictorios se resolverá en la presente sentencia las pretensiones de todos los accionantes.

**A. Por los actores Mema Lisa Jorgelina y Pérez Rosenda Inés:**

La pretensión principal de esta acción por incumplimiento contractual es la detallada anteriormente, a las que remito en honor a la brevedad. Y que se haga entrega de las escrituras traslativas de dominio de las unidades que las actoras en autos les corresponden, conforme se desprende de los instrumentos contractuales que se adjuntan a la presente demanda, tratándose de dos locales comerciales ubicados en la planta baja del inmueble del edificio sito en calle Salta 271.

Entrando al estudio de la cuestión de fondo, conforme las constancias de autos, se tienen por auténticos: la Escritura N°333 de fecha 14/09/06, que fuera presentada en copias certificadas en estos autos; copia autenticada del acta de protocolización mediante escritura N°150 (10/06/15); copias certificadas Contrato constitutivo de Zeyga SRL e informe del Registro Público de Comercio; documentación reservada en Caja Fuerte de este Juzgado, conforme detalle de fs. 78.

Por medio del primer contrato, de fecha 14/09/06, los actores Mema Lisa Jorgelina y Pérez Rosenda Inés asumieron el carácter de fiduciantes y beneficiarias, revistiendo Zeyga SRL el carácter de fiduciario. El objeto del mismo refiere a la transmisión, como patrimonio fideicomitido del inmueble sito en calle Salta N°271, de esta ciudad, Matrícula N-33.399, destinado a la construcción, hasta su total terminación de la obra, de un edificio en propiedad horizontal. La obligación de la sociedad fiduciaria, es la transmisión de dominio de las unidades resultantes de la obra, a los respectivos adquirentes beneficiarios, y otorgar, finalizada la obra, el reglamento de copropiedad y administración y sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, y las escrituras traslativas de dominio pleno a los beneficiarios adquirentes de las unidades que lo integran.

En compensación por el precio del inmueble, se acordó que la sociedad fiduciaria transmitiría a las Fiduciantes Beneficiarias y/o herederos legales dos locales comerciales en planta baja y dos departamentos sitos en el primer piso. Es preciso aclarar que la presente acción versa sobre dos locales de planta baja, ya que los derechos sobre los departamentos fueron cedidos a un tercero.

Cabe destacar, que dichos instrumentos privados, tienen las firmas de los otorgantes debidamente certificadas por Escribano Público (v. fs. 46; 51; 57), e, inclusive, fueron inscriptos en el Registro Inmobiliario en Matrícula N-33399; es decir, gozan de total autenticidad y oponibilidad.

Dicho ello, resta señalar que, del análisis de los instrumentos materia del presente juicio, resulta que la obligación de escriturar pactada, es una obligación con plazo determinado, ya que de las cláusulas primera, segunda y, principalmente, Cláusula Quinta, surge que la obligación de Zeyga SRL es hacer entrega de la posesión de dichas unidades al Fiduciante Beneficiario, dentro de los dos años a partir de la fecha de la celebración de la Escritura de Constitución del Fideicomiso.

La celebración del Fideicomiso de Administración y Transferencia de Dominio, y el cumplimiento de los actores, son hechos que se tienen por ciertos, así como que tampoco se ha cuestionado la autenticidad de los instrumentos presentados, por lo que los mismos se tienen por auténticos. Ello, por cuanto la parte demandada no se ha apersonado en la presente litis, ni ha contestado demanda, por lo que habrá que estarse a lo contemplado en el artículo 294 del CPCyCT. Asimismo, tampoco ha producido prueba alguna de la que pueda inferirse incumplimiento por parte de las actoras.

En una síntesis de la doctrina y jurisprudencia sobre la materia, puede decirse que, de acuerdo a lo que establece el artículo 1 de la Ley 24.441 (B.O. del 16/01/1995), “habrá fideicomiso cuando una persona (fiduciante), transmita la propiedad fiduciaria de bienes determinados a otra persona (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), y a transmitirlo al cumplimiento de un plazo o condición al fiduciante, al beneficiario o al fideicomisario”. En otros términos, existe fideicomiso cuando el propietario de ciertos bienes (inmuebles, créditos, acciones, etc.) transmite los mismos a otra persona (física o jurídica) con el objeto de que desarrolle una actividad que conduzca a alcanzar los fines por los cuales se constituye. Los resultados están destinados al beneficiario que se designe en el contrato, y una vez cumplida la razón de ser del fideicomiso o su plazo de vigencia, los bienes pasarán a poder de quien sea designado en el contrato (sea al fiduciario, al beneficiario o al fideicomisario). De tal manera que tenemos el fiduciante (cedente), el fiduciario (receptor de los bienes que se ocupa de cumplir la finalidad que se establezca), el beneficiario y finalmente, el fideicomisario que será el que se convertirá en titular de los bienes al finalizar el plazo o cumplirse la condición resolutoria. El fiduciante no puede ser a su vez fiduciario, pero sí puede ser beneficiario y/o fideicomisario (cfr. Trillo, Héctor Blas, Tratamiento Impositivo y aspectos jurídicos de los fideicomisos, ECOTRIBUTARIA – Boletín de actualidad económica y fiscal, 27/06/2006). Los bienes transferidos por el fiduciante al fiduciario lo son a título de fiducia, es decir, en razón de la confianza que se tienen las partes. Dichos bienes constituyen el patrimonio fideicomitado, el cual es independiente de los co-contratantes y sustraído a las vicisitudes o riesgos que puedan afectar a las partes intervinientes, destinados específicamente a la consecución del objeto o la finalidad del contrato y respondiendo solamente por las obligaciones contraídas durante la ejecución del acuerdo. El rasgo dominante del fideicomiso es el estar sostenido por la fe (fiducia o confianza), que tiene el fiduciante en otra persona (fiduciario), situación torna proclive que el primero entregue al segundo un bien afectado al contrato. Existen diferentes tipos de fideicomiso (financiero, inmobiliario, de administración, de garantía, etc.), siendo uno de ellos el fideicomiso inmobiliario (tal el caso que nos ocupa), en el cual el fiduciario recibe los bienes del propietario brindándole seguridad y transmite los frutos y rentas de esa administración al beneficiario, para luego de cumplimentar la gestión encomendada o al fenecer el plazo acordado, transferir finalmente en propiedad el bien o bienes fideicomitados a manos de la persona designada en el contrato (cfr. Luis Moisset de Espanés y María del Pilar Hiruela, Algunos Lineamientos Generales del Fideicomiso en la Ley 24.441, [www.acader.unc.edu.ar](http://www.acader.unc.edu.ar)).” (DRES.: NOVILLO – GIOVANNIELLO; CÁMARA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO - Sala 2; FIDEICOMISO TORRE 9 DE JULIO 516 Vs. MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO; Nro. Sent: 112; Fecha Sentencia 27/02/2015).

En la especie, la sociedad Fiduciaria se compromete a escriturar. El demandado no cumplió con la obligación asumida, así como tampoco lo hizo con llevar adelante los trámites necesarios para la inscripción al Régimen de Propiedad Horizontal, documentación necesaria a los fines de obtener la

escrituración de los inmuebles objeto de litis.

Ello surge, de manera clara, del informe del Registro Inmobiliario, obrante a fs. 201/218 y 223, del que se desprende que el edificio sito calle Salta N°271 constituye, a la fecha, una Matrícula Dominial Única, identificada como N-33399, como asimismo padrón catastral único N° 748, conforme lo informa la Dirección General de Catastro a fs. 226/228.

Es decir, no se finalizaron los trámites pertinentes, necesarios para obtener padrones individuales correspondientes a cada unidad funcional construida, ni la afectación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio construido, pasos previos a los fines de obtener la escritura de cada unidad, conforme la prueba informativa conjunta producida en autos.

Celebrado el contrato de fideicomiso de administración y transferencia de dominio fiduciario, cuyo compromiso de escrituración por parte de la sociedad fiduciaria es de fecha determinada, y sin haber cumplido con la misma, entiendo que, a la fecha de la demanda, Zeyga S.R.L. se encuentra constituido en mora y su obligación es materialmente imposible de llevar a cabo atento a la actual realidad de la accionada.

A fs. 189/199, obra informe de Mesa de Entradas del que resulta que la demandada Zeyga S.R.L. ha sido demandada en numerosos procesos por escrituración y cumplimiento de contratos.

A fs. 219/223, consta informe del Registro Inmobiliario que da cuenta de inhibiciones generales de bienes ordenadas respecto de Zeyga S.R.L. y García Rusco Carlos Germán.

A fs. 240, la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, por medio de la Dirección de Edificación, informa que el edificio de calle Salta N° 271 no cuenta con final de obra por no haberse concluido el trámite de aprobación del Plano Conforme a Obra Construida, Expediente N° 139.661/11, por lo que el Padrón Origen no fue subdividido, subsistiendo el padrón único N° 123.530 (municipal).

De las pruebas aportadas en autos, conforme lo analizado, considero probado que la demandada Zeyga S.R.L. no ha cumplido con las obligaciones que asumiera como fiduciaria.

**B. Por los actores González Andrés Martín y Andrea Fabiana Ruiz:**

La pretensión principal de esta acción por incumplimiento contractual es idéntica a la anteriormente mencionada, y a la que me remito en honor a la brevedad. Y se haga entrega de las escrituras traslativas de dominio de las unidades que la parte actora en autos le corresponden, conforme se desprende de los instrumentos contractuales que se adjuntan a la presente demanda, tratándose de dos unidades de departamento de 71,20 metros cuadrados aproximadamente, ubicadas en el sexto piso “B” del edificio sito en calle Salta 271.

Entrando al estudio de la cuestión de fondo, conforme las constancias de autos “González, Andrés Martín y Otra c/ Zeyga S.R.L. s/ Sustitución de Fiduciario” - Expediente N° 1785/15, se tienen por celebrados y auténticos: la Escritura N°333 de fecha 14/09/06, que fuera presentada en original en los autos “Mema Lisa Jorgelina c/ Zeyga s/ sustitución de fiduciario - Expte. 1800/13”; copia autenticada del acta de protocolización mediante escritura N°140 (10/06/15) y las copias certificadas reservadas en Caja Fuerte de este Juzgado, que fueron certificadas en el acto de la audiencia de fecha 03/10/19, por ser copias fieles de sus originales (v. fs. 98 y 144/145).

Por medio del primer contrato de compraventa, celebrado en fecha 10/06/15, Zeyga S.R.L., CUIT n° 30-70237979-9, con domicilio en calle Lucas Córdoba n° 1.205, representada en ese acto por Carlos Germán García Rusco, vende, cede y transfiere, a favor de Carolina Liliana Barbieri, D.N.I. n° 28.680.929, una unidad de departamento a construirse en el edificio ubicado en la calle Salta N°271, ubicado en el proyecto de plano y croquis adjuntos en el piso 6°B, matrícula N-33399. A su vez, la

Srta. Barbieri cede esos derechos a Oscar Barbieri S.A., y éste a Guillermo Cotella S.A., del quien lo adquieren los actores Andrés Martín González y Andrea Fabiana Ruíz. Todas las transmisiones constan descriptas y transcritas en Escritura N° 140 (Acta de Protocolización), otorgada en fecha 10/06/2015 por la Escribana María Isabel Colombo (fs. 15/29).

En su cláusula Novena, las partes pactan que la correspondiente escritura traslativa de dominio se otorgará cuando esté totalmente abonado el precio de venta; siempre que el inmueble ya se encuentre sujeto a Régimen de Propiedad Horizontal.

Asimismo, en la cláusula sexta, acuerdan que la posesión real y efectiva del inmueble objeto de ese contrato se entregará hasta el día 28/02/08, libre de ocupantes, y se prevé un plazo excepcional para la entrega solo en caso de fuerza mayor o inclemencia climática.

Cabe destacar que dichos instrumentos privados, tienen las firmas de los otorgantes debidamente certificadas por Escribano Público (v. fs. 15/28), e, inclusive, fueron inscriptos en el Registro Inmobiliario en Matrícula N-33399; es decir, gozan de total autenticidad y oponibilidad.

Dicho ello, resta señalar que, del análisis del instrumento materia del presente juicio, resulta que la obligación de escriturar pactada, es una obligación con plazo indeterminado, ya que mediante Cláusula Novena, se convino que la escritura traslativa de dominio se otorgaría cuando esté totalmente abonado el precio de venta.

La celebración de los boletos de compraventa, y el pago de los precios pactados, son hechos que se tienen por ciertos, así como que tampoco se ha cuestionado la autenticidad de los instrumentos presentados, por lo que los mismos se tienen por auténticos. Ello por cuanto la parte demandada no se ha apersonado en la presente litis, ni ha contestado demanda, por lo que habrá que estarse a lo contemplado en el artículo 294 del CPCyCT. Asimismo, tampoco ha producido prueba alguna de la que pueda inferirse incumplimiento por parte de la actora.

En una síntesis de la doctrina y jurisprudencia sobre la materia, puede decirse que, vendedor y comprador de un inmueble mediante boleto de compraventa asumen recíprocamente el carácter de deudor y acreedor, teniendo cada uno de ellos una obligación principal, ambas de dar: el vendedor entregar la posesión y el comprador, la de pagar el precio; pero en cuanto a la obligación de escriturar, uno y otro revisten la condición de deudores recíprocos de una misma obligación de hacer que pesa sobre la actividad común de las partes. La obligación de escriturar es impuesta a ambas partes contratantes: tanto el vendedor como el comprador se encuentran obligados a realizar los actos que sean necesarios y a aportar su concurso personal para que la escrituración pueda llevarse a cabo. Ambos deben prestar de buena fe todo el esfuerzo para que la escrituración se cumpla, satisfaciendo los deberes secundarios que acompañan a la obligación de escriturar, tales como obtener el Certificado de Final de Obra, inscribir el Reglamento de Propiedad Horizontal, realizar los trámites pertinentes en la Dirección General de Catastro para obtener números de padrones individuales para cada unidad- ello en el caso de encontrarnos, como en autos, ante un edificio en altura-, designar el escribano, poner a disposición del mismo la documentación necesaria para formalizar el acto escriturario (testimonio de dominio, recibos de impuestos, libre deuda, etc.) que en algunos casos depende o pesa sobre el vendedor y en otros sobre el comprador (al respecto, véase Morello, Augusto, “El boleto de compraventa Inmobiliaria”, pág.324 y ss. y Mosset Iturraspe - Novellino, “La obligación de escriturar”, pág.97/98 y 103).

En la especie, el vendedor se compromete a escriturar mediante cláusula novena. El demandado no cumplió con la obligación asumida, así como tampoco lo hizo con llevar adelante los trámites necesarios para la inscripción al Régimen de Propiedad Horizontal, documentación necesaria a los fines de obtener la escrituración de los inmuebles objeto de litis.

Ello surge de manera clara, de la contestación del oficio por parte de la Dirección Registro Inmobiliario obrante a fs. 156/154 del que se desprende que el edificio sito calle Salta 271 constituye a la fecha una Matrícula Dominial Única como asimismo padrón catastral único.

Es decir, no se finalizaron los trámites pertinentes, necesarios para obtener padrones individuales correspondientes a cada unidad funcional construida, ni la afectación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio construido, pasos previos a los fines de obtener la escritura de cada unidad, conforme la prueba informativa conjunta producida en autos.

Celebrada la promesa de venta del inmueble en cuestión el 10/06/15 (fs.15/28), cuyo compromiso de escrituración por parte del vendedor es de fecha condicionada, y sin haber cumplido con la misma, entiendo que, a la fecha de la demanda, Zeyga S.R.L. se encuentra constituido en mora, suficiente para que el demandado se coloque en la posibilidad jurídica de cumplir con la escrituración convenida, por lo que estimo justo declarar incumplida la obligación de escriturar.

Nuestros tribunales tienen dicho que: "Ha sido destacado por doctrina y jurisprudencia ampliamente mayoritaria que el plazo fijado para escriturar corre para las dos partes y ambas tienen la obligación de ponerse en condiciones de cumplir dentro de él" (cfr. Borda, Guillermo, "Tratado de Derecho Civil - Contratos", T. 1, pág. 348). Para su concreción es necesaria la actividad y la realización de diligencias que no son exclusivas de una u otra, sino comunes, lo cual se proyecta en la mora en la que ellas puedan incurrir. Muchos de estos deberes se observan interdependientes, por cuanto exigen actividades de mutua cooperación y diligencia, donde cobran relevancia significativa las denominadas cargas o deberes secundarios de conducta, que deben ejecutarse de buena fe para hacer posible el otorgamiento de la escritura. Entre los deberes secundarios que no tipifican una nueva obligación pero hacen a la conducta del deudor, la doctrina menciona el de "obviar o superar los obstáculos que puedan impedir la escrituración" (cfr. Kiper, Claudio M. "Juicio de Escrituración". Hammurabi, pg. 295 y ss.). La mora de una sola de ellas sólo se producirá cuando los deberes de conducta a su cargo no sean interdependientes respecto de aquéllos que correspondan o puedan corresponder al cocontratante, de modo que el solo transcurso del plazo previsto no basta para tener al vendedor en situación de mora. De lo expuesto se sigue que en principio, el solo vencimiento del plazo fijado para otorgar la escritura traslativa de dominio es insuficiente para considerar moroso al vendedor e impedirle por ello el ejercicio de la facultad resolutoria. A mi entender, de las constancias de autos emerge que el plazo máximo fijado en la cláusula - del boleto de compraventa- para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, venció sin que ello tenga lugar por causa atribuible a ambas partes. No cabe perder de vista que más allá de la literalidad del texto contenido en esta cláusula - que puso a cargo de los vendedores el otorgamiento de la escritura pública en el plazo fijado a ese efecto-, se trata de un típico acto de colaboración que debe ser ejecutado de buena fe, dirigiendo las partes el esfuerzo común hacia su realización. A ese efecto, los contratantes habrán de realizar los actos y gestiones necesarias para que la escrituración pueda llevarse a cabo. El vencimiento del plazo de escrituración es sólo un elemento más para decidir la controversia, pues no cabe perder de vista que en la obligación de escriturar, estos deberes secundarios se tornan más intensos, de suerte tal que el vínculo muestra a las partes en el recíproco rol de acreedor-deudor, y que ambos están obligados a cumplir una serie de deberes jurídicos sin cuya observancia la escrituración no podrá tener lugar (Wayar, Ernesto, "Compraventa y permuta", pg. 584 y s.s.).- DRAS CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 PALAZZOLO LUIS ALBERTO Y OTROS Vs. GIANFRANCISCO DANTE ALBERTO Y OTRA S/ CONTRATOS (ORDINARIO); Nro. Sent: 39; Fecha Sentencia: 03/03/2016.

Tales presupuestos, se encuentran cumplidos en el caso de marras, resultando totalmente viable la acción deducida por los actores en contra del demandado, titular registral del inmueble objeto de litis (v. fs. 127/142), quien no sólo omitió la acción de escriturar, sino también, la realización de todos los



trámites legales previos necesarios para poder obtener la escrituración de los inmuebles en cuestión.

### **C. Con relación al actor Décima Mario Manuel.**

La pretensión principal de esta acción por incumplimiento contractual es idéntica a la anteriormente mencionada, y a la que me remito en honor a la brevedad. Y se haga entrega de las escrituras traslativas de dominio de las unidades que al actor en autos le corresponden, conforme se desprende de los instrumentos contractuales que se adjuntan a la presente demanda, tratándose de un departamento ubicado en 2° piso, Departamento “B”, del edificio sito en calle Salta 271.

Entrando al estudio de la cuestión de fondo, conforme las constancias de autos, se tienen por celebrado el contrato de compraventa de fecha 04/04/07, los que fueron presentados en copia autenticada; testimonio auténtico escritura N°333 (14/09/06); copia autenticada del contrato constitutivo de Zeyga SRL; reservadas en caja fuerte de este Juzgado conforme detalle de fs. 90 y fs. 91.

Por medio del contrato de compraventa, celebrado en fecha 04/04/07, Zeyga S.R.L., CUIT n° 30-70237979-9, con domicilio en calle Lucas Córdoba n° 1.205, representada en ese acto por Carlos Germán García Rusco, vende, cede y transfiere, a favor Décima Mario Manuel una unidad de departamento a construirse en el edificio ubicado en la calle Salta N°271, ubicado en el proyecto de plano y croquis adjuntos en el piso 2°A, matrícula N-33399. Al respecto, el actor aclara que le fue entregada la posesión de una unidad en el 2° piso “B”, que detenta a la fecha, en lugar del “A”, prevista en el contrato.

En su cláusula Novena, las partes pactan que la correspondiente escritura traslativa de dominio se otorgará cuando esté totalmente abonado el precio de venta; siempre que el inmueble ya se encuentre sujeto a Régimen de Propiedad Horizontal.

Asimismo, en la cláusula sexta, acuerdan que la posesión real y efectiva del inmueble objeto de ese contrato se entregará hasta el día 30/03/08, libre de ocupantes, y se prevé un plazo excepcional de seis meses para la entrega solo en caso de fuerza mayor o inclemencia climática.

Cabe destacar que dichos instrumentos privados, tienen las firmas de los otorgantes debidamente certificadas por Escribano Público (v. fs. 21), e, inclusive, fueron inscriptos en el Registro Inmobiliario en Matrícula N-33399; es decir, gozan de total autenticidad y oponibilidad.

Dicho ello, resta señalar que, del análisis del instrumento materia del presente juicio, resulta que la obligación de escriturar pactada, es una obligación con plazo condicionado, ya que mediante Cláusula Novena, se convino que la escritura traslativa de dominio se otorgaría cuando esté totalmente abonado el precio de venta. Circunstancia ésta que se encuentra debidamente acreditada en autos.

La celebración de los boletos de compraventa, y el pago de los precios pactados, son hechos que se tienen por ciertos, así como tampoco se ha cuestionado la autenticidad de los instrumentos presentados, por lo que los mismos se tienen por auténticos. Ello por cuanto la parte demandada no se ha apersonado en la presente litis, ni ha contestado demanda, por lo que habrá que estarse a lo contemplado en el artículo 294 del CPCyCT. Asimismo, tampoco ha producido prueba alguna de la que pueda inferirse incumplimiento por parte de la actora.

En una síntesis de la doctrina y jurisprudencia sobre la materia, puede decirse que, vendedor y comprador de un inmueble mediante boleto de compraventa asumen recíprocamente el carácter de deudor y acreedor, teniendo cada uno de ellos una obligación principal, ambas de dar: el vendedor entregar la posesión y el comprador, la de pagar el precio; pero en cuanto a la obligación de

escriturar, uno y otro revisten la condición de deudores recíprocos de una misma obligación de hacer que pesa sobre la actividad común de las partes. La obligación de escriturar es impuesta a ambas partes contratantes: tanto el vendedor como el comprador se encuentran obligados a realizar los actos que sean necesarios y a aportar su concurso personal para que la escrituración pueda llevarse a cabo. Ambos deben prestar de buena fe todo el esfuerzo para que la escrituración se cumpla, satisfaciendo los deberes secundarios que acompañan a la obligación de escriturar, tales como obtener el Certificado de Final de Obra, inscribir el Reglamento de Propiedad Horizontal, realizar los trámites pertinentes en la Dirección General de Catastro para obtener números de padrones individuales para cada unidad- ello en el caso de encontrarnos, como en autos, ante un edificio en altura-, designar el escribano, poner a disposición del mismo la documentación necesaria para formalizar el acto escriturario (testimonio de dominio, recibos de impuestos, libre deuda, etc.) que en algunos casos depende o pesa sobre el vendedor y en otros sobre el comprador (al respecto, véase Morello, Augusto, “El boleto de compraventa Inmobiliaria”, pág.324 y ss. y Mosset Iturraspe - Novellino, “La obligación de escriturar”, pág.97/98 y 103).

En la especie, el vendedor se compromete a escriturar mediante cláusula novena. El demandado no cumplió con la obligación asumida, así como tampoco lo hizo con llevar adelante los trámites necesarios para la inscripción al Régimen de Propiedad Horizontal, documentación necesaria a los fines de obtener la escrituración de los inmuebles objeto de litis. Ello surge de manera clara, de la contestación del oficio por parte de la Dirección Registro Inmobiliario obrante a fs. 153/169, del que se desprende que el edificio sito calle Salta 271 constituye a la fecha una Matrícula Dominial Única, como asimismo padrón catastral único.

Es decir, no se finalizaron los trámites pertinentes, necesarios para obtener padrones individuales correspondientes a cada unidad funcional construida, ni la afectación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio construido, pasos previos a los fines de obtener la escritura de cada unidad, conforme la prueba informativa conjunta producida en autos.

Celebrada la promesa de venta del inmueble en cuestión el 04/04/07 (fs.12), cuyo compromiso de escrituración por parte del vendedor es de fecha condicionada, y sin haber cumplido con la misma, entiendo que, a la fecha de la demanda, Zeyga S.R.L. se encuentra constituido en mora, suficiente para que el demandado se coloque en la posibilidad jurídica de cumplir con la escrituración convenida, por lo que estimo justo declarar incumplida la obligación de escriturar.

Se deja constancia, que en los autos “Décima Mario Manuel c/Zeyga SRL”, obra agregado a fs. 186/189 informe de la Dirección de Catastro en el cual se informa que obra aprobada copia certificada de plano conforme a obra aprobado del inmueble padrón Municipal N°123530, ubicado en calle Salta 271. Se agrega que la construcción cuenta con la habilitación del edificio con el Uso declarado mediante certificado final de obra N°A05964.

Me remito a las citas jurisprudenciales mencionadas en el análisis del actor precedente, en honor a la brevedad y siendo el desarrollo del juicio de iguales características que el presente.

Tales presupuestos, se encuentran cumplidos en el caso de marras, resultando totalmente viable la acción deducida por el actor en contra del demandado, titular registral del inmueble objeto de litis (v. fs. 153/169), quien no sólo omitió la acción de escriturar, sino también, la realización de todos los trámites legales previos necesarios para poder obtener la escrituración de los inmuebles en cuestión.

#### **D. Con relación al actor Figueroa Pablo Daniel.**

La pretensión principal de esta acción por incumplimiento contractual es idéntica a la anteriormente mencionada, y a la que me remito en honor a la brevedad. Asimismo, se haga entrega de las escrituras traslativas de dominio de las unidades que a este actor en autos le corresponden conforme

se desprende de los instrumentos contractuales que se adjuntan a la presente demanda, tratándose de un departamento ubicado en el 5to. piso Departamento “B”, del edificio sito en calle Salta 271.

Entrando al estudio de la cuestión de fondo, conforme las constancias de autos, se tienen por celebrados el boleto compraventa obrante a fs.8, cesión de boleto de compraventa de fs. 10/11, con certificación de firmas de fs. 12, los que fueron presentados en fotocopias certificadas, reservados en Caja Fuerte de este Juzgado a fs. 74; contrato de cesión de derechos litigiosos de fs. 89/90 en fotocopias certificadas conforme (v. fs. 91 vta).

Por medio del primer contrato de compraventa, celebrado en fecha 03/11/11, Zeyga S.R.L., CUIT n° 30-70237979-9, con domicilio en calle Lucas Córdoba n° 1.205, representada en ese acto por Carlos Germán García Rusco, vende, cede y transfiere, a favor de Raúl Osvaldo Saade, una unidad de departamento ubicado en calle Salta N°271 padrón inmobiliario n°748, matrícula N-33399, situada en el 5° piso B, con una superficie aproximada de 71,20 m2. En su cláusula cuarta, las partes pactan que la respectiva escritura traslativa de dominio de las unidades que por ese acto adquiere la compradora, será otorgada por la vendedora, dentro de los doce meses siguientes al día de la entrega de la posesión material. Asimismo, en la cláusula sexta, acuerdan que los gastos de planos de subdivisión, certificados finales de obra y la escritura del respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, son a cargo de la vendedora, siendo a cargo, únicamente, de la compradora, los gastos, sellados y honorarios profesionales de la escritura traslativa de dominio.

Luego, mediante la segunda Cesión Boleto de Compraventa de fecha 25/03/13, el Sr. Raúl Osvaldo Saade, CUIT n° 20-12622784-2, con domicilio en calle Buenos Aires n° 362, de esta ciudad, vende, cede y transfiere, a favor de Marta Graciela Velarde, el inmueble descripto precedentemente. Y, por último, por contrato de cesión de derechos litigiosos celebrado en fecha 28/09/2016, con firmas certificadas el 08/06/17 (v. fs. 83/84), la Sra. Valverde cede sus derechos sobre la referida unidad funcional a favor Pablo Daniel Figueroa, cesionario.

Cabe destacar que dichos instrumentos privados, tienen las firmas de los otorgantes debidamente certificadas por Escribano Público (v. fs. 9 vta, 12 vta y 84), e, inclusive, fueron inscriptos en el Registro Inmobiliario en Matrícula N-33399 (v. fs. 19/25); es decir, gozan de total autenticidad y oponibilidad.

Dicho ello, resta señalar que, del análisis del instrumento materia del presente juicio, resulta que la obligación de escriturar pactada, es una obligación con plazo determinado, ya que mediante Cláusula Cuarta, se convino que la escritura traslativa de dominio se otorgaría dentro de los 12 meses siguientes al día de entrega de la posesión material de las unidades. Plazo ya vencido.

La celebración de los boletos de compraventa, y el pago de los precios pactados, son hechos que se tienen por ciertos, así como que tampoco se ha cuestionado la autenticidad de los instrumentos presentados, por lo que los mismos se tienen por auténticos. Ello, por cuanto la parte demandada no se ha apersonado en la presente litis, ni ha contestado demanda, por lo que habrá que estarse a lo contemplado en el artículo 294 del CPCyCT. Asimismo, tampoco ha producido prueba alguna de la que pueda inferirse incumplimiento por parte de la actora.

En una síntesis de la doctrina y jurisprudencia sobre la materia, puede decirse que, vendedor y comprador de un inmueble mediante boleto de compraventa asumen recíprocamente el carácter de deudor y acreedor, teniendo cada uno de ellos una obligación principal, ambas de dar: el vendedor entregar la posesión y el comprador, la de pagar el precio; pero en cuanto a la obligación de escriturar, uno y otro revisten la condición de deudores recíprocos de una misma obligación de hacer que pesa sobre la actividad común de las partes. La obligación de escriturar es impuesta a ambas partes contratantes: tanto el vendedor como el comprador se encuentran obligados a realizar los

actos que sean necesarios y a aportar su concurso personal para que la escrituración pueda llevarse a cabo. Ambos deben prestar de buena fe todo el esfuerzo para que la escrituración se cumpla, satisfaciendo los deberes secundarios que acompañan a la obligación de escriturar, tales como obtener el Certificado de Final de Obra, inscribir el Reglamento de Propiedad Horizontal, realizar los trámites pertinentes en la Dirección General de Catastro para obtener números de padrones individuales para cada unidad- ello en el caso de encontrarnos, como en autos, ante un edificio en altura-, designar el escribano, poner a disposición del mismo la documentación necesaria para formalizar el acto escriturario (testimonio de dominio, recibos de impuestos, libre deuda, etc.) que en algunos casos depende o pesa sobre el vendedor y en otros sobre el comprador (al respecto, véase Morello, Augusto, “El boleto de compraventa Inmobiliaria”, pág.324 y ss. y Mosset Iturraspe - Novellino, “La obligación de escriturar”, pág.97/98 y 103).

En la especie, el vendedor se compromete en la cláusula cuarta, según la cual, la escritura traslativa de dominio, se otorgará dentro de los doce meses siguientes al día de la entrega de la posesión material del inmueble, debiendo hacerse cargo la parte compradora, de los gastos que demande la escrituración, como así también los gastos de sellado del presente instrumento. El demandado no cumplió con la obligación asumida, así como tampoco lo hizo con la acordada en la cláusula sexta, de cargar con los gastos de subdivisión, certificados finales de obra y escritura de Reglamento de Propiedad Horizontal, documentación necesaria a los fines de obtener la escrituración de los inmuebles objeto de litis.

Ello surge de manera clara, de la contestación del oficio por parte de la Dirección General de Catastro de esta Provincia, que obra agregada a fs. 140/141 y fs.178. Según esta repartición, el edificio ubicado en calle Salta 271, cuyo propietario es Zeyga SRL no cuenta con final de obra por no haberse concluido el trámite de aprobación del plano Conforme a obra construida Expediente 139.661/11. Consecuencia de ello, al no contar con final de obra, el padrón origen no fue subdividido, por lo que a la fecha subsiste padrón único N°123.530

Es decir, no se finalizaron los trámites pertinentes, necesarios para obtener padrones individuales correspondientes a cada unidad funcional construida, ni la afectación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio construido, pasos previos a los fines de obtener la escritura de cada unidad, conforme fue informado por la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, a fs. 194.

Celebrada la promesa de venta del inmueble en cuestión el 03/11/11 (fs.08/09), cuyo compromiso de escrituración por parte del vendedor es de fecha determinada, y vencida la misma, entiendo que a la fecha de la demanda, Zeyga S.R.L. se encuentra constituido en mora, suficiente para que el demandado se coloque en la posibilidad jurídica de cumplir con la escrituración convenida, por lo que estimo justo declarar incumplida la obligación de escriturar.

#### **E. Con relación a Alul Jorge Eduardo.**

La pretensión principal de esta acción por incumplimiento contractual es idéntica a la anteriormente mencionada, y a la que me remito en honor a la brevedad. Y se haga entrega de las escrituras traslativas de dominio de las unidades que al actor en autos le corresponden conforme se desprende de los instrumentos contractuales que se adjuntan a la presente demanda, tratándose de dos unidades de departamento de 71,20 metros cuadrados aproximadamente, cada una, ubicadas en el primer piso del edificio sito en calle Salta 271, luego identificadas como 1° “A” y 1° “B”. En la ampliación de demanda se aclara que el Sr. Alul adquirió las unidades al Sr. Jorge Alejandro Rigourud, el que, a su vez, las había adquirido de la Sra. Lisa Jorgelina Mema, mediante boletos de permuta. Todos estos instrumentos se encuentran protocolizados y transcritos en Escritura N° 278, de fecha 11/11/2014, otorgada por la Escribana María Isabel Colombo (fs. 18/26).

Entrando al estudio de la cuestión de fondo, conforme las constancias de autos, se tienen por celebrados el boleto compraventa obrante a fs.13, con certificación de firmas de fs. 14, los que fueron presentados en fotocopias certificadas, reservados en Caja Fuerte de este Juzgado a fs. 115.

Por medio de los contratos de compraventa y permutas que se detallan en la Escritura N° 278 (Acta de Protocolización), otorgada en fecha 11/11/2014, suren obligaciones a cargo de Zeyga S.R.L., CUIT n° 30-70237979-9, idénticas a la referidas para los casos anteriores. Así:

En su cláusula Cuarta, las partes pactan que la escritura traslativa de dominio será otorgada por el vendedor al comprador en un plazo máximo de doce meses, una vez aprobados los planos de subdivisión y conforme a obra y sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Cabe destacar que dichos instrumentos privados, tienen las firmas de los otorgantes debidamente certificadas por Escribano Público (v. fs. 14), e, inclusive, fueron inscriptos en el Registro Inmobiliario en Matrícula N-33399; es decir, gozan de total autenticidad y oponibilidad.

Dicho ello, resta señalar que, del análisis del instrumento materia del presente juicio, resulta que la obligación de escriturar pactada, es una obligación con plazo determinado, ya que mediante Cláusula Cuarta, se convino que la escritura traslativa de dominio se otorgaría en un plazo de doce meses, una vez que se hayan aprobado los planos de subdivisión y conforme el Régimen de Propiedad Horizontal. Circunstancia ésta que se encuentra debidamente acreditada en autos.

La celebración de los boletos de compraventa, y el pago de los precios pactados, son hechos que se tienen por ciertos, así como que tampoco se ha cuestionado la autenticidad de los instrumentos presentados, por lo que los mismos se tienen por auténticos. Ello por cuanto la parte demandada no se ha apersonado en la presente litis, ni ha contestado demanda, por lo que habrá que estarse a lo contemplado en el artículo 294 del CPCyCT. Asimismo, tampoco ha producido prueba alguna de la que pueda inferirse incumplimiento por parte de la actora.

En una síntesis de la doctrina y jurisprudencia sobre la materia, puede decirse que, vendedor y comprador de un inmueble mediante boleto de compraventa asumen recíprocamente el carácter de deudor y acreedor, teniendo cada uno de ellos una obligación principal, ambas de dar: el vendedor entregar la posesión y el comprador, la de pagar el precio; pero en cuanto a la obligación de escriturar, uno y otro revisten la condición de deudores recíprocos de una misma obligación de hacer que pesa sobre la actividad común de las partes. La obligación de escriturar es impuesta a ambas partes contratantes: tanto el vendedor como el comprador se encuentran obligados a realizar los actos que sean necesarios y a aportar su concurso personal para que la escrituración pueda llevarse a cabo. Ambos deben prestar de buena fe todo el esfuerzo para que la escrituración se cumpla, satisfaciendo los deberes secundarios que acompañan a la obligación de escriturar, tales como obtener el Certificado de Final de Obra, inscribir el Reglamento de Propiedad Horizontal, realizar los trámites pertinentes en la Dirección General de Catastro para obtener números de padrones individuales para cada unidad- ello en el caso de encontrarnos, como en autos, ante un edificio en altura-, designar el escribano, poner a disposición del mismo la documentación necesaria para formalizar el acto escriturario (testimonio de dominio, recibos de impuestos, libre deuda, etc.) que en algunos casos depende o pesa sobre el vendedor y en otros sobre el comprador (al respecto, véase Morello, Augusto, “El boleto de compraventa Inmobiliaria”, pág.324 y ss. y Mosset Iturraspe - Novellino, “La obligación de escriturar”, pág.97/98 y 103).

En la especie, el vendedor se compromete a escriturar mediante cláusula cuarta. El demandado no cumplió con la obligación asumida, así como tampoco lo hizo con llevar adelante los trámites necesarios para la inscripción al Régimen de Propiedad Horizontal, documentación necesaria a los fines de obtener la escrituración de los inmuebles objeto de litis. Ello surge de manera clara, de la

contestación del oficio por parte de la Dirección General de Catastro obrante a fs. 196 del que se desprende que el Padrón Catastral N°748 no registra subdivisiones, en este sentido constituye una unidad única.

Celebradas las promesas de venta de los inmuebles en cuestión el 26/11/10 (fs.13), cuyo compromiso de escrituración por parte del vendedor es de fecha cierta, y sin haber cumplido con la misma, entiendo que, a la fecha de la demanda, Zeyga S.R.L. se encuentra constituido en mora, suficiente para que el demandado se coloque en la posibilidad jurídica de cumplir con la escrituración convenida, por lo que estimo justo declarar incumplida la obligación de escriturar.

Me remito a las citas jurisprudenciales mencionadas en el análisis de actores precedentes, en honor a la brevedad y siendo el desarrollo del juicio de iguales características que el presente.

**III.-** Tales presupuestos, se encuentran cumplidos en el caso de marras, resultando totalmente viable la acción deducida por los actores en contra del demandado, titular registral del inmueble objeto de litis (v. fs. 202/215), quien no sólo omitió la acción de escriturar, sino también, la realización de todos los trámites legales previos necesarios para poder obtener la escrituración de los inmuebles en cuestión.

En cuanto a la naturaleza de la obligación incumplida por el demandado (escrituración), de los artículos 1185 y 1187 del Código Civil, resulta que se trata de una obligación de hacer, que, conforme se señalara en doctrina y Jurisprudencia pacífica y uniforme, ante la negativa del obligado, su actuación puede ser suplida con la intervención del Juez. Igual solución contemplan los arts. 285, 969, 1018 y concordantes del Código Civil y Comercial vigente.

En consecuencia, encontrándose acreditado el cumplimiento por parte de los actores, de la obligación principal a su cargo, cuál es el pago íntegro del precio, conforme quedara puesto de relieve precedentemente, así como la mora del deudor, respecto de las obligaciones contraídas como fiduciario del inmueble de calle Salta N° 271 de esta ciudad, especialmente la de escriturar, las demandas tentadas resultan procedente, correspondiendo: 1) DISPONER LA REMOCIÓN del fiduciario ZEYGA S.R.L., por incumplimiento de las obligaciones a su cargo, atento lo solicitado por las fiduciantes LISA JORGELINA MEMA - DNI N° 18.495238 y ROSENDA INÉS PÉREZ - DNI N° 5.326.878. Sin perjuicio de ello, el fiduciario deberá continuar ejerciendo sus funciones y cumpliendo con sus obligaciones hasta tanto se designe un sustituto (Arts. 9 inc. "a" Ley N° 24.441 y 1678 inc. "a" del CCyCN). 2) CONDENAR al accionado ZEYGA S.R.L. a cumplir con el conjunto de obligaciones de hacer asumidas contractualmente, consistentes en: a) Cumplir los trámites y recaudos necesarios a efectos de la obtención del final de obra por parte de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, y cualquier otro trámite administrativo tendiente a la aprobación del anteproyecto presentado en la Municipalidad de San Miguel de Tucumán (con fecha 05/09/06 bajo expediente N°138029); b) Proceder a la elaboración del Acta de Sometimiento de Propiedad Horizontal del inmueble transmitido como patrimonio fideicomitido; c) Redactar e Inscribir el reglamento de Copropiedad y Administración en el Registro Inmobiliario; d) Hacer entrega de las escrituras traslativas de dominio de las unidades que a los diversos actores en autos les corresponde, como beneficiarios, de las siguientes unidades ubicadas en el edificio de calle Salta N°271 de San Miguel de Tucumán, Padrón Catastral N°748, Matrícula Registral N-33399, a saber: A) Una Unidad correspondiente al Piso 6°, Dpto B a favor de GONZÁLEZ ANDRÉS MARTÍN - DNI N° 27.594.029 y ANDREA FABIANA RUIZ - DNI N° 28.291.513. B) Una Unidad correspondiente al Piso 2°, Depto. "A", a favor de DÉCIMA MARIO MANUEL - DNI N° 23.930.302. C) Dos Unidades correspondientes al Piso 1°, Deptos. "A" y "B" a favor de JORGE EDUARDO ALUL - DNI N° 20.178.885. D) Una Unidad correspondiente al Piso 5, Dpto. "B" a favor de PABLO DANIEL FIGUEROA - DNI N° 31.322.920. E) Dos Unidades, con destino a locales comerciales, ubicados en la planta baja, a favor de LISA JORGELINA MEMA - DNI N° 18.495238 y

ROSENDA INÉS PÉREZ - DNI N° 5.326.878. Las mencionadas obligaciones de hacer, deberán ser ejecutadas por la parte demandada, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de otorgarlas el Juzgado, a su nombre y a su costa, o de resolver la misma en la obligación de reparar los daños y perjuicios, en caso de resultar de imposible cumplimiento.

**IV.-** Resta abordar las costas, las que siguiendo el principio objetivo de la derrota, y lo dispuesto por el art. 105 del CPCyCT, se imponen a la parte demandada vencida.

Por ello,

**RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR** a la demanda promovida por Mema Lisa Jorgelina, Pérez Rosenda Inés, González Andrés Martín, Andrea Fabiana Ruiz, Decima Mario Manuel, Figueroa Pablo Daniel y Alul Jorge Eduardo, interpuesta en contra de la firma Zeyga S.R.L., en la persona de su representante legal, y, en consecuencia: **1) SE DISPONE LA REMOCIÓN** del fiduciario ZEYGA S.R.L., por incumplimiento de las obligaciones a su cargo, atento lo solicitado por las fiduciantes LISA JORGELINA MEMA - DNI N° 18.495238 y ROSENDA INÉS PÉREZ - DNI N° 5.326.878. Sin perjuicio de ello, el fiduciario deberá continuar ejerciendo sus funciones y cumpliendo con sus obligaciones hasta tanto se designe un sustituto (Arts. 9 inc. "a" Ley N° 24.441 y 1678 inc. "a" del CCyCN). **2) SE CONDENA** al accionado ZEYGA S.R.L. a cumplir con el conjunto de obligaciones de hacer asumidas contractualmente, consistentes en: a) Cumplir los trámites y recaudos necesarios a efectos de la obtención del final de obra por parte de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, y cualquier otro trámite administrativo tendiente a la aprobación del anteproyecto presentado en la Municipalidad de San Miguel de Tucumán (con fecha 05/09/06 bajo expediente N°138029); b) Proceder a la elaboración del Acta de Sometimiento de Propiedad Horizontal del inmueble transmitido como patrimonio fideicomitido; c) Redactar e Inscribir el reglamento de Copropiedad y Administración en el Registro Inmobiliario; d) Hacer entrega de las escrituras traslativas de dominio de las unidades que a los diversos actores en autos les corresponde, como beneficiarios, de las siguientes unidades ubicadas en el edificio de calle Salta N°271 de San Miguel de Tucumán, Padrón Catastral N°748, Matrícula Registral N-33399, a saber: A) Una Unidad correspondiente al Piso 6°, Dpto B a favor de GONZÁLEZ ANDRÉS MARTÍN - DNI N° 27.594.029 y ANDREA FABIANA RUIZ - DNI N° 28.291.513. B) Una Unidad correspondiente al Piso 2°, Depto. "A", a favor de DÉCIMA MARIO MANUEL - DNI N° 23.930.302. C) Dos Unidades correspondientes al Piso 1°, Deptos. "A" y "B" a favor de JORGE EDUARDO ALUL - DNI N° 20.178.885. D) Una Unidad correspondiente al Piso 5, Dpto. "B" a favor de PABLO DANIEL FIGUEROA - DNI N° 31.322.920. E) Dos Unidades, con destino a locales comerciales, ubicados en la planta baja, a favor de LISA JORGELINA MEMA - DNI N° 18.495238 y ROSENDA INÉS PÉREZ - DNI N° 5.326.878. Las mencionadas obligaciones de hacer, deberán ser ejecutadas por la parte demandada, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de otorgarlas el Juzgado, a su nombre y a su costa, o de resolver la misma en la obligación de reparar los daños y perjuicios, en caso de resultar de imposible cumplimiento.

**II. COSTAS**, a cargo del demandado ZEYGA S.R.L. (vencido), conforme se considera.

**III. HONORARIOS**, oportunamente.

**HÁGASE SABER.-** 1180/13 EEEE

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.

**Actuación firmada en fecha 30/03/2022**

NRO. SENT.: 102 - FECHA SENT.: 30/03/2022

Certificado digital:  
CN=PEREZ Pedro Manuel Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.



Expediente: **1180/13**  
Carátula: **MEMA LISA JORGELINA Y PEREZ ROSENDA INES C/ ZEYGA S.R.L. S/ CONTRATO ORDINARIO**  
Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**  
Tipo Actuación: **DECRETOS CON FD**  
Fecha Depósito: **26/03/2024 - 00:00**  
**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**  
90000000000 - ZEYGA S.R.L., -DEMANDADO/A  
20251652776 - PEREZ, ROSENDA INES-ACTOR/A  
20279621299 - MEMA, LISA JORGELINA-ACTOR/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

ACTUACIONES N°: 1180/13



H102334858831

CAUSA: MEMA LISA JORGELINA Y PEREZ ROSENDA INES c/ ZEYGA S.R.L. s/ CONTRATO ORDINARIO.- Expte.N°1180/13.

**Proveyendo la presentación de fecha 13/03/24, realizada por el letrado JAIME ROIG, por la parte actora:**

San Miguel de Tucumán, 25 de marzo de 2024.

Téngase presente lo manifestado, atento lo peticionado y constancias de autos, librese oficio al Registro Inmobiliario a efectos de que tome conocimiento de la designación de Claudia Graciela Páramo, D.N.I. N° 18.465.940, como fiduciaria del Fideicomiso Salta 271, debiéndose adjuntar copia digitalizada del acta de fecha 23 de marzo de 2023, que se adjuntara con la presentación de fecha 13/03/24. 1180/13 MDVB

**DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ**

**JUEZ**

**JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)**

Actuación firmada en fecha 25/03/2024

Certificado digital:  
CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.