

Expediente: 668/14

Carátula: CORDOBA SANDRA ELIZABETH C/ ASOCIACION MUTUAL DE OBREROS Y EMPLEADOS MUNICIPALES DE MONTEROS S/ ESCRITURACION

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN I

Tipo Actuación: FONDO

Fecha Depósito: 25/04/2024 - 04:51

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

30716271648834 - AMADO, LUIS ALBERTO-DEMANDADO

23262464059 - CORDOBA SANDRA ELIZABETH, -ACTOR

90000000000 - RACEDO EDUARDO RODOLFO (SECRETARIO) DE LA ASOCIACIÓN MUTUAL DE OBREROS Y EMPLEADOS MUNICIPALES DE MONTEROS, -DEMANDADO

90000000000 - ASOCIACIÓN MUTUAL DE OBREROS Y EMPLEAD. MUNICIP. DE MONTEROS EN LA PERSONA DE SU REPRESENTANTE LEGAL, -DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 668/14



H20701675661

JUICIO: CORDOBA SANDRA ELIZABETH c/ ASOCIACION MUTUAL DE OBREROS Y EMPLEADOS MUNICIPALES DE MONTEROS s/ ESCRITURACION.- EXPTE. N°: 668/14.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO

(VER ÚLTIMA PÁG.) 2024

Concepción, 24 de abril de 2024.-

-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver los presentes autos caratulados: “CORDOBA SANDRA ELIZABETH c/ ASOCIACION MUTUAL DE OBREROS Y EMPLEADOS MUNICIPALES DE MONTEROS s/ ESCRITURACION”, de cuyo estudio,

RESULTA:

1.- En fecha 19/05/2015 se presenta la Sra. **SANDRA ELIZABETH CORDOBA**, DNI N° 23.203.634, a través de su letrado apoderado, Dr. Héctor Fabián Assad, e inicia acción de escrituración en contra de la **ASOCIACIÓN MUTUAL DE OBREROS Y EMPLEADOS MUNICIPALES DE MONTEROS**, con domicilio en calle Silvano Bores 281, Monteros, de **LUIS ALBERTO AMADO** (presidente), con domicilio en calle J M Monzón 512 y **EDUARDO RODOLFO RACEDO** (secretario) con domicilio en calle Silvano Bores 39; con el objeto de que se intime a la escrituración bajo apercibimiento de escriturar en su nombre.

En cuanto a los hechos expresa que en fecha 25/08/2008 compró un inmueble de aproximadamente unos 300 metros cuadrados formando parte de un terreno de mayor extensión, en Los Aragonés, sobre Ruta Provincial 325; identificado en el Plano de Mensura y División N°: 42745/04, fracción 2, Padrón N° 243.312, matrícula y número de orden 21210/47. Que linda al Norte con lote 5, al Sur con camino vecinal sin nombre, al Este con Avenida principal y al Oeste con lote 7; siendo sus medidas de 10 metros de frente por 30 metros de fondo.

Indica que el inmueble correspondió a la demandada, quien figura como titular de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, la cual ejerció la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y continuada.

Afirma que con el paso del tiempo y ante la insistencia de obtener la escritura de dominio, inició las actuaciones teniendo en cuenta que el terreno estaba a disposición para su entrega libre de cosas y ocupantes, llegando a un acuerdo de mediación de fecha 29/12/2014, en el cual el titular entrega la posesión que ejercía, a su favor. Que el Sr. Rodríguez supuestamente compró a la Asociación un terreno de la tercera fracción y no de la segunda, no teniendo legitimidad para realizar la acción de amparo.

Cuenta que en fecha 30/12/2014 se procedió a desmalezar el terreno y a cavar con albañiles los cimientos de su propiedad en forma normal ya que la entrega se realizó por medio judicial y libre de ocupantes y cosas. Que un Sr. Rodríguez aducía que tenía la tenencia de ese terreno e inició un amparo, pero que esto no es así ya que este Sr. jamás tuvo la posesión y tenencia de su terreno teniendo hasta la fecha, su parte la posesión.

Señala que remitió CD del 19/08/2014 intimando la escrituración en 30 días hábiles; que jamás fue respondida.

Ofrece prueba, y solicita se haga lugar a la demanda con expresa imposición de costas.

2.- Corrido traslado de demanda, en fecha 10/03/2016, se presenta el Sr. Luis Alberto Amado a través del Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la I. Nominación, Dr. Horacio Carbonell, y contesta demanda negando todos los hechos y derecho invocado por la actora.

Funda su razón en que su representado fue presidente de la A.M.O.E.M.M (ASOCIACIÓN MUTUAL DE OBREROS Y EMPLEADOS MUNICIPALES DE MONTEROS) por el periodo 2004-2008. Cuenta que la misma tuvo entre sus gestiones, la construcción de viviendas, las cuales se dividieron en tres etapas y fueron entregadas en el periodo 2005-2006, un total de 80 viviendas correspondientes a la primera fracción. Que en relación a las otras dos etapas, al no poder continuar con la construcción de las viviendas se dispuso vender los lotes.

Expresa que la comisión de la Asociación Mutual vendió en fecha 25/08/2008 mediante Boleto de compraventa a la Sra. Sandra Córdoba, un lote perteneciente a la fracción dos identificada con el Padrón N° 243.312.

Asimismo, indica que la fracción tres del Padrón N° 243.313 fue vendida por la Mutual a la Sra. Pacheco Vilma por Boleto de Compraventa, quien posteriormente vendió al Sr. Rodríguez.

Cuenta que en el año 2008 el INES (INSTITUTO NACIONAL DE ASOCIATIVISMO Y ECONOMÍA SOCIAL) suspendió la personería jurídica de la Mutual, por lo que se disolvió la comisión en aquel año.

Señala que posteriormente fue notificado de la mediación solicitada por la Sra. Córdoba, donde tomaron conocimiento de lo peticionado, llegando a un acuerdo por el que se puso en posesión del

inmueble a la Sra. Córdoba, ya que la misma no había ocupado el terreno.

Finalmente, en fecha 28/01/2015, según relata la actora, el Sr. Rodríguez realiza amparo a la simple tenencia tomando posesión del lote en cuestión. Manifiesta que se trata de dos lotes distintos, cuyos padrones difieren por encontrarse en fracciones distintas.

Es por ello que entiende poco claro el objeto de la pretensión, ya que si bien se titula como "escrituración", solo se limita a citar normativa y narra la forma de adquisición del terreno relatando un hecho ajeno al objeto como lo es el amparo solicitado por el Sr. Rodríguez, dirigiéndose la acción contra una asociación que no existe, debiendo dirigirse la acción contra este ocupante, Sr. Rodríguez.

3.- En fecha 20/04/2022 se abrió la causa a pruebas. En la primera audiencia de fecha 17/11/2023, realizada dentro del marco de la Oralidad Civil, la parte actora ofrece las siguientes pruebas: 1) Testimonial 2) Informativa 3) Documental 4) Documental en poder de tercero y la parte demandada por su parte no ofrece pruebas. El 13/03/2023 se llevó a cabo la segunda audiencia en la que se produjo la prueba testimonial y alegaron las partes.

El 27/10/2023 se confeccionó planilla fiscal, y repuesta la misma en fecha 01/12/2023 fueron llamados los autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1.- La actora inicia juicio tendiente a que se condene a la parte demandada a escriturar el inmueble descripto en las Resultas. Por su parte, el demandado Luis Alberto Amado, se presenta y contesta demanda negando todos los hechos, sosteniendo que la Asociación Mutual de Obreros y Empleados Municipales si vendió a la actora el inmueble de litis, pero que en el año 2008 se suspendió la personería jurídica de la Mutual.

Los demandados Rasedo y Asociación Mutual no contestan demanda. Respecto de los mismos, debe tenerse en cuenta que su falta de responde influye sobre la valoración de los dichos de la actora, ya que los mismos no fueron negados por la contraria. Claro está, que es necesario comprobar que los elementos aportados por la Sra. Córdoba, sean procedentes a los fines de verificar si le asiste razón, ya que para que se pueda tener por confeso al demandado, teniendo en cuenta el silencio guardado, es necesario verificar que los elementos probatorios arrimados sean acorde a lo peticionado.

En este sentido, cabe recordar el adagio romano, contenido en un texto de Paulo, el cual reza: "QUI TACET, NON UTIQUER FATETUR, SED TAREM VERUM EST, SUM NON NEGARE (El que calla, ciertamente que no confiesa, pero, sin embargo, es verdad que no niega)". (Citado por Isidoro H. Goldenberg y Roberto M López Cavana, en "Silencio y Seguridad Jurídica (J. A.1993, III, P.895 Y SS.).

En sí, la doctrina de los autores sostuvo además: "...que hay obligación de explicarse toda vez que la buena fe lo exige, de lo contrario, se debe correr el riesgo de que la ley interprete el silencio como aquiescencia, no debiendo permanecer callados cuando, de acuerdo a las circunstancias, media el deber de hablar". (Alberto Spota, Tratado de Derecho Civil, Parte general, T. 1, vol. 3-6 (8), N° 1.819, pgs. 232/38).

Es por ello que, para expedirme acerca de la procedencia de la pretensión de la actora, es necesario realizar un análisis de las pruebas ofrecidas por las partes, y que a este efecto sean conducentes.

2.- Es preciso determinar en primer término, la normativa que resultará de aplicación para su resolución. Al respecto de la aplicación del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) se ha sostenido que “la adquisición y la extinción de derechos -no pueden- siendo hechos pasados, caer bajo la aplicación de la ley nueva. Es la ley contemporánea a esta adquisición o a esta extinción la que determina la validez y las modalidades. Ello da seguridad al tráfico del comercio jurídico, imponiéndose esta solución (Taraborrelli, José N., "Aplicación de la ley en el tiempo según el nuevo Código", Revista La Ley, Tomo La Ley 20115-E).- Siguiendo tal línea de razonamiento, y ponderando que el hecho que da origen al conflicto en análisis, ocurrió con anterioridad a la vigencia del nuevo digesto de fondo; la relación o situación jurídica ha quedado constituida al amparo de la legislación anterior, y es en definitiva la que se debe aplicar.

3.- Ahora bien, a los fines de probar su dichos, la actora acompaña copia certificada de Boleto de Compraventa de fecha 25/08/2008, con sellado de la DGR del 11/09/2008, donde la Sra. Córdoba compra a la Asociación Mutual de Obreros y Empleados Municipales de Monteros representada en ese acto por los Sres. Luis Alberto Amado y Racedo Rodolfo Eduardo -según lo señalado en dicho instrumento-, el inmueble de litis. En cuanto al precio del mismo se establece en la suma de \$3.674 y se consigna que al día de la fecha del instrumento, se encuentra saldado. Al respecto de la escrituración en su cláusula quinta dispone “el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y constitución de gravámenes en su caso, queda sujeta a la modalidad de financiamiento impuesta por el organismo nacional y/o provincial de vivienda responsable del Programa de construcción de viviendas”.

Adjunta también copia fiel de Convenio de Mediación de fecha 29/12/2014, donde se consigna en su cláusula primera que el Sr. Amado Luis Alberto y el Sr. Rodolfo Eduardo Racedo como representantes de la Asociación Mutual de Obreros y Empleados de la Municipalidad de Monteros, hacen entrega a la actora del inmueble de litis.

De ambos instrumentos se desprende que la actora en fecha 25/08/08 compró a la parte accionada mediante boleto de compraventa el inmueble de litis, por el precio de \$3.674; que dicha suma ya se encuentra abonada; y que según convenio de mediación, en fecha 29/12/2014 los Sres. Amado Luis y Racedo Rodolfo en representación de la AMOEM, proceden a la entrega de la posesión de dicho inmueble a la Sra. Córdoba, reconociendo la compraventa del mencionado boleto de compraventa.

En la etapa de producción de prueba, la parte actora ofrece la declaración testimonial de la Sra. Adriana del Valle Gramajo, donde expresa que conoce a la Sra. Córdoba por la situación que tuvo con la Mutual, porque lo hizo la misma fecha que ella, en la Asociación Mutual de Monteros; expresa que hubo un grupo de personas que estaban en la misma situación y celebraron el mismo año, que para obtener ese boleto debían cancelar la cuota, pagar y recién le otorgaban el boleto en ese año. Indica que si conoce el inmueble, la fracción está en el boleto de compraventa; que ella vive al frente del lote de la Sra. Córdoba. Cuenta que la posesión es de la Sra. Sandra Córdoba desde hace bastante tiempo aproximadamente 6 a 8 años. Sabe que fueron varias personas las que celebraron el boleto de compraventa. Expresa que a nadie le llegó la escritura de los lotes.

De dicho testimonio, surge especialmente que existen otras personas que se encuentran en igual situación que la actora y que a la fecha aún a nadie le llegó la escritura de los lotes.

Obra en autos folio electrónico del Registro Inmobiliario M-09126 donde figura como titular de dominio del inmueble objeto del presente la Asociación Mutual de Obreros y Empleados Municipales de Monteros; y por su parte, la Dirección General de Catastro remite plano de Mensura y División a nombre de Miguel Ángel Hael, de la mayor extensión, donde se encuentra el inmueble de litis.

Del análisis de las pruebas agregadas por la actora, de lo alegado por el Defensor Oficial en la segunda audiencia, donde expresa que no se opone a la procedencia de la escrituración, solo disiente en cuanto a la modalidad de su concreción, la falta de responde por parte de la Asociación demandada como de su secretario Sr. Racedo, con todo lo que ello implica -ya reseñado-; y especialmente del boleto de compraventa adjuntado en autos, surge que la accionante adquirió de la Asociación Mutual representada en ese acto por los Sres. Racedo y Amado, el inmueble objeto de la litis, quien según informe del Registro Inmobiliario resulta ser titular del 100% de dicho inmueble.

Así también tengo presente, que según la declaración de la testigo ofrecida por la actora, cuyos dichos no fueron negados por la parte demandada, aun no se ha realizado la escritura a nombre de la Sra. Córdoba por parte de la Asociación Mutual requerida.

Entonces, de todo ello surge la obligación pendiente por parte de la Asociación demandada, de otorgar la respectiva escritura de dominio a favor de la Sra. Córdoba, por lo que corresponde hacer lugar a la demanda.

3.- Respecto a lo manifestado por parte del Sr. Amado al contestar demanda, en cuanto a que en el año 2008 se suspendió la personería jurídica de la Asociación Mutual, surge de las constancias de autos, en especial Acta de Cierre de Mediación, que dicha Asociación continúa actuando como tal; ya que los Sres. Racedo y Amado, quienes se consignan como secretario y presidente respectivamente, en representación de la Asociación Mutual, procedieron a la entrega de la posesión del inmueble a la actora. Por lo que no surge de autos la veracidad de tal afirmación.

Por ello se condena a la Asociación Mutual de Obreros y Empleados Municipales de Monteros, a otorgar la escritura traslativa de dominio a favor de la actora, destacándose que la obligación de escriturar y los costos de la misma, debe ser cumplida por la mencionada Asociación a través de su representante legal.

4.- En torno a las costas, las mismas se imponen a los demandados vencidos (art. 61 CPCCT).

Por lo que

RESUELVO

I°).- HACER LUGAR a la demanda incoada por la **SRA. SANDRA ELIZABETH CÓRDOBA** DNI N° 23.203.634, en contra de la **ASOCIACIÓN MUTUAL DE OBREROS Y EMPLEADOS MUNICIPALES DE MONTEROS**. En consecuencia ordeno a la Asociación Mutual mencionada y a su costa, a otorgar la escritura traslativa de dominio a favor de la parte actora en el término de DIEZ días; del inmueble ubicado en Los Aragones, sobre Ruta Provincial 325 identificado en el Plano de Mensura y División N°: 42745/04, fracción 2, Padrón N° 243.312, matrícula y número de orden 21210/47. Linda al Norte con lote 5, al Sur con camino vecinal sin nombre, al Este con Avenida principal y al Oeste con lote 7, siendo sus medidas de 10 metros de frente por 30 metros de fondo, conforme lo considerado. En caso de incumplimiento, la misma será suscripta por esta Sentenciante.

II°).- COSTAS se imponen a los demandados vencidos, (art. 61 CPCCT)

III°).- RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 24/04/2024

Certificado digital:
CN=HEREDIA Maria Ivonne, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23166917824

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