

Expediente: 544/22

Carátula: RODRIGUEZ JUAN CARLOS C/ AIGNASSE MARIA MARCELA Y OTROS S/ CONTRATO ORDINARIO

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC

Tipo Actuación: FONDO

Fecha Depósito: 07/08/2025 - 00:00

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

900000000000 - AIGNASSE, MARIA MARCELA-DEMANDADO

900000000000 - SILVETTI, NICOLAS ANIBAL-DEMANDADO

20336282196 - RODRIGUEZ, JUAN CARLOS-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 544/22



H20901770297

JUICIO: RODRIGUEZ JUAN CARLOS c/ AIGNASSE MARIA MARCELA Y OTROS s/ CONTRATO ORDINARIO.- EXPTE. N°: 544/22.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

N° DE SENTENCIA AÑO

(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

Concepción, 05 de agosto de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia de fondo en los presentes autos.

RESULTA:

1).- En fecha 22/08/2024, se presenta el Dr. Santiago Cinto en representación del Sr. Juan Carlos Rodríguez, DNI N° 25.958.544, con domicilio en calle Italia 2098 de la ciudad de Concepción.

Inicia la presente acción por cumplimiento de contrato en contra de la Sra. María Marcela Aignasse, DNI N° 24.262.074, y el Sr. Nicolás Aníbal Silvetti, DNI N° 24.671.806, ambos con domicilio Avenida Solano Vera 2.800, (country) de San Miguel de Tucumán, a fin de que se ordene a los accionados a cumplir con el contrato celebrado. Asimismo, hace reserva de reclamar los daños y perjuicios ocasionados, con expresa imposición de costas.

Relatan que en fecha 30/12/2020 los accionados vendieron al actor una fracción de terreno con una superficie aproximada de 300 m2, dentro de una mayor extensión, ubicado en calle San Martin 4.100 de la ciudad de Concepción, Tucumán. La fracción vendida se identifica en la mayor extensión

con la siguiente identificación Catastral: Padrón Inmobiliario n° 255910; C:I; S: E; M: 535; Parcela 280s, Matricula/Orden 28951/11494. En el Registro Inmobiliario, el inmueble en mayor extensión se encuentra inscripto en la matricula Z-17310.

Refiere que al principio, la relación contractual se inició con total normalidad, mencionando los accionados el proyecto de las inversiones que iban a realizar en el fundo, aclarando que todos los papeles y servicios correspondientes estaban a disposición para poder cumplir con el objetivo del actor de construir su única vivienda.

Refiere que en la cláusula segunda del contrato celebrado entre las partes, queda claro que el precio de venta fue estipulado en la suma de \$ 100.000, y el mismo fue íntegramente abonado por la parte actora, cumpliendo de esa manera, con la obligación a su cargo conforme art. 1141 del CCy CN.

Sostiene que el actor actuó conforme lo dispuesto por el art. 961 del C.C.yC, celebrando, interpretando y ejecutando el contrato con buena fe, lo cual no fue recíproco por parte de la vendedora.

Resalta que en la cláusula tercera se estipuló que la posesión se hará entrega en el plazo de seis meses corridos a partir de la firma del contrato, lo cual fue efectivamente realizado por la contraparte, pero no cumplió con sus demás obligaciones, las cuales le causan, hasta la actualidad, graves perjuicios y complican su vida familiar del accionante.

Señala que la cláusula séptima del contrato indica textualmente: “La escritura traslativa de dominio, será otorgada por los vendedores ambas partes una vez completadas las obras correspondientes a las etapas de la urbanización y entrega por parte de los organismos los certificados de final de obra y aprobación de planos no siendo imputables las demoras injustificadas en caso de aceptación de donaciones de calles y/o espacios públicos. El comprador designará a tales efectos el escribano público que llevará cabo la confección de la escritura, siendo los gastos u honorarios que ocasione la misma abonados por LOS VENDEDORES. EL COMPRADOR asume el compromiso irrevocable de suscribir dicha escritura y tramitar su inscripción definitiva dentro del plazo de 12 (doce) meses contados a partir de la suscripción de la presente, plazo que podrá ser prorrogado por acuerdo de las partes”.

También resalta la cláusula octava del contrato: “LOS VENDEDORES se comprometen a que una vez otorgadas las factibilidades, proveerán a la fracción del acceso con cordón cuneta y enripiado, como asimismo lo servicios domiciliarios de agua y luz eléctrica siendo a cargo del EL COMPRADOR una vez habilitada la línea de baja tensión el medidor correspondiente”.

Alude que los vendedores solo cumplieron con otorgarle la posesión del terreno, pero de allí en adelante, se desentendieron de todas sus obligaciones asumidas, actuando con total indiferencia y mala fe.

Indica que jamás realizaron las obras pertinentes, no construyeron el cordón cuneta, ni enripiaron, mucho menos efectuaron la instalación de los servicios domiciliarios de agua y luz eléctrica.

También tuvo que abonar el actor una deuda a cargo de los vendedores en la Municipalidad de Concepción, a fin de poder acceder al crédito Procrear otorgado por el Gobierno Nacional, en concepto de Tributo sobre Inmuebles (TIM) por la suma de \$32.912,08 en fecha 12/072022 –cuyo comprobante adjunta– lo cual sostiene que debe ser reintegrado al suscrito por los accionados con más los intereses pertinentes.

Expone que ante la total desidia de los accionados, y la falta de respuesta a los múltiples reclamos verbales, remitió carta documento en fecha 27/09/2022. Los accionados no contestaron absolutamente nada, continuando con su actitud maliciosa.

Ofrece la siguiente prueba documental : 1) Carta Documento de fecha 22-09-22, 2) Boleto de compraventa de fecha 30-12-2020 debidamente sellado, 3) Memo de urbanización, 4) Impuesto de sellos, 5) Recibos de pago en la Municipalidad de Concepción de fechas 12-07-22.

2)- Mediante decreto de fecha 12/09/2024 se tiene por apersonados a la parte actora y se ordena correr traslado de la demanda.

En fecha 16/09/2024, se acompaña cédula de notificación a los demandados debidamente diligenciada.

Mediante decreto de fecha 22/10/2024, se declara rebelde a los demandados en el presente juicio y se ordena abrir la presente causa a prueba.

En fecha 26/02/2025, se lleva a cabo la primera audiencia de proveído de prueba, a la que concurre la parte actora, no así los demandados, pese a estar debidamente notificados. En este acto se provee la prueba ofrecida por la parte actora.

En fecha 09/04/2025, se informa sobre la prueba producida en autos y la parte actora procede a alegar.

En fecha 10/04/2025, se confecciona planilla fiscal, la cual es abonada en fecha 14/04/2025.

Mediante decreto de fecha 16/04/2025, se ordena que los autos pasen a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

En primer lugar cabe destacar que el presente proceso, fue iniciado por el actor ante el incumplimiento contractual de los accionados en autos. Todo ello, en virtud del contrato de compraventa suscripto con fecha 30 de diciembre de 2020, mediante el cual el Sr. Rodríguez adquirió una fracción de terreno ubicada en calle San Martín N° 4100, ciudad de Concepción, por un valor de \$100.000, suma que afirma haber abonado en su totalidad al momento de la celebración.

El actor sostiene haber recibido la posesión del inmueble conforme lo estipulado en la cláusula tercera del contrato, lo que resulta reconocido por él mismo. Sin embargo, denuncia un incumplimiento de las restantes obligaciones asumidas por los vendedores, las cuales estaban claramente delimitadas en el contrato: en particular, la urbanización del lote vendido (cordón cuneta, enripiado, obras de acceso) y la provisión de servicios domiciliarios esenciales, como agua corriente y energía eléctrica.

Que del examen del instrumento privado acompañado como prueba documental –boleto de compraventa debidamente sellado– se verifica que efectivamente las partes pactaron que la escritura traslativa de dominio sería otorgada una vez completadas las obras de urbanización, y que los vendedores asumirían los gastos notariales, mientras que el actor debía concurrir a su otorgamiento y gestionar la inscripción definitiva en un plazo determinado. Asimismo, la cláusula octava estipula expresamente el compromiso de los demandados de proveer a la fracción vendida de acceso adecuado y servicios básicos, a cargo de ellos, una vez habilitada la infraestructura.

De las constancias de autos, no surge que los accionados hayan cumplido con ninguna de las obligaciones mencionadas a su cargo. Por el contrario, de la inspección ocular realizada en fecha 26/03/2025, en el inmueble objeto de litis, se desprende una inactividad absoluta por parte de los demandados respecto a sus obligaciones de proveer acceso adecuado, y los servicios básicos, incluso ante requerimientos formales como la carta documento de fecha 27/09/2022, que no fue contestada. Así, considero que se configuró de este modo una conducta omisiva, reticente y violatoria de los principios de buena fe contractual, consagrados en el art. 961 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

A su vez, la rebeldía declarada en autos por la incomparecencia de los demandados al proceso —pese a estar debidamente notificados— produce la presunción legal de veracidad de los hechos afirmados en la demanda en tanto no sean contradictorios con prueba incorporada conforme art. 438 del CPCC de Tucumán). En el caso concreto, la documental acompañada resulta verosímil, coherente y se encuentra debidamente acreditada con la prueba producida, razón por la cual debe tenerse por cierto que los demandados incumplieron sus obligaciones contractuales, a excepción de la entrega inicial de la posesión.

En este sentido, considero que el actor no solo quedó privado de las obras e instalaciones básicas que harían útil el terreno para su destino habitacional, sino que debió incluso asumir el pago de una deuda tributaria municipal correspondiente a los demandados (TIM – Municipalidad de Concepción), por la suma de \$32.912,08 en fecha 12/07/2022, suma que fue efectivamente acreditada mediante comprobante adjunto a la demanda, y cuyo reintegro corresponde, en tanto se trató de un desembolso necesario para posibilitar la tramitación de un crédito Procrear para la construcción de su vivienda. Este pago configura un daño cierto, directo y mensurable, cuya causa eficiente fue el

incumplimiento por parte de los demandados.

Por otro lado, corresponde señalar que no se advierte en autos causa alguna que justifique el incumplimiento de los demandados. Ninguna de las excepciones previstas en el contrato —como por ejemplo demoras imputables a organismos públicos para la aprobación de planos— ha sido invocada ni demostrada. Por el contrario, los demandados guardaron absoluto silencio ante los requerimientos extrajudiciales y tampoco ejercieron derecho de defensa en sede judicial.

En función de lo expuesto, corresponde hacer lugar a la acción de cumplimiento promovida por el actor. En consecuencia, corresponde:

1) Ordenar a los demandados a cumplir con sus obligaciones contractuales pendientes, particularmente en lo referido a la ejecución de obras de urbanización (cordón cuneta, enripiado y accesos) y provisión de los servicios domiciliarios de agua potable y electricidad, conforme lo pactado contractualmente. Ello, en el plazo de 60 días, desde que quede firme la presente resolución, Bajo apercibimiento de aplicar una multa diaria de \$50.000 a favor del actor mientras dure el incumplimiento.

2) Condenar a los demandados a reintegrar al actor la suma de \$32.912,08, abonada por éste a la Municipalidad de Concepción, en concepto de deuda tributaria a cargo de los vendedores, con más los intereses desde la fecha del pago (12/07/2022) y hasta su efectivo reintegro, conforme la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones comunes de plazo fijo a treinta días.

En cuanto a las costas, dado el resulta arribado, considero ajustado a derecho imponerlas a los demandados vencidos, conforme al principio objetivo de la derrota (art. 60,61 Procesal).

Respecto a la regulación de honorarios, a los fines de dictar una regulación ajustada a derecho, considero necesario reservar dicho pronunciamiento hasta que la presente sentencia quede firme.

RESUELVO:

1) HACER LUGAR a la acción promovida el Dr. Santiago Cinto en representación del Sr. Juan Carlos Rodriguez, DNI N° 25.958.544, en contra de la Sra. María Marcela Aignasse, DNI N° 24.262.074, y el Sr. Nicolás Aníbal Silvetti, DNI N° 24.671.806, conforme lo considerado. En consecuencia, condenar a estos últimos a dar estricto cumplimiento de las obligaciones contractuales pendientes, particularmente en lo referido a la ejecución de obras de urbanización (cordón cuneta, enripiado y accesos) y provisión de los servicios domiciliarios de agua potable y electricidad. Ello, en el plazo de 60 días, desde que quede firme la presente resolución, Bajo apercibimiento de aplicar una multa diaria de \$50.000 a favor del actor mientras dure el incumplimiento.

2) Asimismo, CONDENO a las accionadas a reintegrar al actor la suma de \$32.912,08, abonada por éste a la Municipalidad de Concepción, en concepto de deuda tributaria a cargo de los vendedores, con más los intereses desde la fecha del pago (12/07/2022) y hasta su efectivo reintegro, conforme la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones comunes de plazo fijo a treinta días, conforme lo analizado.

3) COSTAS, imponer las mismas a los demandados, conforme lo ponderado.

4) RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad, conforme lo considerado.

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 06/08/2025

Certificado digital:

CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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