

Expediente: 3029/14

Carátula: **ALBORNOZ COLOMO DE NIZIOLEK MARIA SARA Y OTRO C/ GRAMAJO DE FERNANDEZ MARIA DE LAS MERCEDES Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **24/07/2024 - 00:00**

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

90000000000 - GRAMAJO DE FERNANDEZ, MARIA DE LAS MERCEDES-DEMANDADO/A

27222632728 - ALBORNOZ COLOMO DE NIZIOLEK, MARIA SARA-ACTOR/A

27222632728 - NIZIOLEK, GUIDO ENRIQUE-ACTOR/A

90000000000 - FERNANDEZ, JOSE ROLANDO-DEMANDADO/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 3029/14



H102325046992

San Miguel de Tucumán, julio de 2024.-

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “**ALBORNOZ COLOMO DE NIZIOLEK MARIA SARA Y OTRO c/ GRAMAJO DE FERNANDEZ MARIA DE LAS MERCEDES Y OTRO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS**” (Expte. n° 3029/14 – Ingreso: 22/09/2014), de los que

### RESULTA:

**1. Demanda:** En fecha 23/06/2015, se presentan la Dra. Maria Sara Albornoz Colomo, DNI N° 22.263.272, por derecho propio y el Sr. Guido Enrique Niziolek, ambos con domicilio en calle San Martín 1640, esquina Camino de Sirga, B° Las Cañitas, casa 6, el Manantial, Provincia de Tucumán, y promueven demanda de escrituración en contra de María de las Mercedes Gramajo de Fernández, DNI N° 11.239.351 y José Rolando Fernandez DNI N° 11.007.547, casados entre sí, con domicilio en calle Congreso N° 816, 1° Piso, de ésta ciudad, a fin de que sean condenados a escriturar en su favor el inmueble ubicado en la localidad de Raco, departamento Tafí Viejo de esta Provincia, identificado según plano de mensura y división número 7492/86, expte. 352-M-86, lote Número diez, compuesto cuarenta y cuatro metros y sesenta centímetros de frente norte y contrafrente sud por cuarenta y cuatro metros y veinte centímetros y treinta y siete metros sesenta y tres centímetros al Este, lindando al Norte, calle pública; al Sur, lote 16, al Este, lote 11 y al Oeste, calle pública, con una superficie de Mil Cuatrocientos Sesenta y seis con Treinta y Nueve centímetros cuadrados, identificación catastral: Padrón Catastral N°: 519.639, matrícula y número de orden 34585/1168; C. II, sección A, manzana o lámina 4K, parcela 2, con Matrícula Registral T-32271 del Registro Inmobiliario de Tucumán, obligación asumida por boleto de compraventa.

Asimismo reclaman los daños y perjuicios derivados de la falta de escrituración del inmueble, toda vez que imposibilita su disponibilidad tanto para inversiones como para fines crediticios.

Relatan que el día 10 de Abril de 2013 compraron de buena fe mediante boleto de compraventa sellado en Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán y con sus firmas certificadas por ante Escribanía de Registro N° 44 de Beatriz Tula a la Sra. María Mercedes Gramajo de

Fernández y al Sr. José Rolando Fernández, un terreno en la localidad de Raco con Padrón Catastral N° 514.639.

Señalan que el inmueble adquirido es colindante a una propiedad suya, razón por la cual se vieron en la premura de adquirir el mismo, destacando que, en esta instancia, los demandados los presionaron a una pronta y efectiva adquisición, manifestando que de otra forma lo tenían ofrecido y prácticamente vendido a otro vecino, como así también, la necesidad de realizar a la brevedad la venta, ya que les era imperioso contar con ese dinero para que ellos lo destinen a sus explotaciones agrícolas como productores cañeros.

Refieren que los vendedores los conocían, puesto que son vecinos en esa localidad turística e hicieron abuso de la situación expuesta y de su buena fe, considerando que lo que se había firmado y certificado por Escribano público era textual: "...que los inmuebles no se encuentran hipotecados ni embargados", existiendo por lo tanto culpabilidad en la conducta de los vendedores, quienes, sabiendo de los embargos de sus inmuebles y las condiciones que los provocaron, y con el afán de conseguir dinero en forma inmediata, presionaron a realizar la venta fraudulenta y con premura tal, suspendiendo la escritura en detrimento de los compradores, surgiendo de lo manifestado, la responsabilidad de responder por las consecuencias sufridas a los compradores.

Puntualmente invocan que al solicitar la escritura traslativa de dominio aparecen dos embargos preexistentes al boleto de compraventa ut-supra citado sobre el terreno, desde el 22 de diciembre de 2011 por \$80.000 y otro el 01 de marzo de 2013 por \$40.000 + \$4.000, motivo por el cual, al pedir explicaciones a los demandados manifestaron no saber nada y que a la brevedad lo levantaban o sustituían los embargos, sosteniendo que los mismos conocían los orígenes del embargo y aún así presionaron para obtener una venta y su dinero en forma inmediata, ya que hacía más de 15 meses que estaba embargado y sabían del juicio en contra suyo, habiendo sido notificados ellos y sus letrados apersonados.

Expresan que paralelamente habían avanzado con un Proyecto de Inversión Turística para realizar cabañas con fines de explotación turística, con prefectibilidad de Turismo mediante expediente ante el Ente Autárquico Tucumán Turismo N° 1709-N-13 del 28/06/2013 y se solicitó un crédito ante la unidad de Enlace Provincial del Consejo Federal de Inversiones, habiendo ya manifestado sobre la excelente ubicación del inmueble para llevar adelante este emprendimiento turístico.

Explican que mientras avanzaba el tiempo sin solución alguna ingresa un tercer embargo el 19 de junio de 2013 por \$487.201 + \$140.000 del cual se enteran recién en noviembre de 2013, por lo que en función de ello, los demandados le manifiestan querer devolver el dinero recibido por la venta del terreno, lo que generó un largo período de ansiedades y negociaciones.

Exponen que en el boleto de compraventa se estipuló en la Cláusula Cuarta que: "la respectiva escritura traslativa de dominio se otorgará dentro de los sesenta días de la presente, siendo los gastos y honorarios de la misma a cargo de la compradora", de modo que, ese plazo venció el 10 de junio de 2013, constituyendo a los vendedores en mora, ya que a la fecha de la carta documento habían pasado 435 días, no sesenta (60) como se había pactado expresamente en el boleto de compraventa sellado ante DGR y con las firmas certificadas por Escribano Público, habiendo pasado al día de la fecha más de 800 días de firmado el boleto de compraventa.

Afirman que después de un sinfín de mentiras y promesas de su parte, llamados telefónicos, los vendedores se mostraron evasivos e incluso el Sr. Fernández hasta los comunicó con sus letrados patrocinantes, quienes les informaron de las diversas situaciones que provocaron los embargos detallados, siendo grandes los intentos extrajudiciales realizados por su parte a fin de evitar una acción judicial, pero la actitud del matrimonio Fernández nunca se materializó en una solución real a

la situación de los compradores.

Indican que durante todo este tiempo como compradores han sufrido una gran angustia, ante la real posibilidad de perder el inmueble que fue adquirido con un gran sacrificio y que estaría destinado a generar una renta; inmueble que tiene un significado especial para su parte toda vez que es contiguo a una propiedad suya, que se encuentra ubicado en una zona céntrica y de fácil acceso en un punto turístico de esta provincia muy importante, probándose la viabilidad del proyecto turístico con la existencia del único hotel en Raco "La Pedrera", ubicado a solo 100 mts. de este lote, el cual todo el año se encuentra con importante ocupación de habitaciones, cobrando más significado esta situación, ya que, al ser un terreno contiguo a su propiedad se ven en la obligación de limpiarlo, desmalezarlo, pagar sus impuestos provinciales y comunales, mantenerlo iluminado, etc, por lo que lejos de ser una inversión es una carga para su parte y a la vez una fuente de congojas incalculables.

Mencionan que ante la imposibilidad de obtener una respuesta concreta de los demandados, se les envió una carta documento N° 17213308 por Correo Argentino con la etiqueta N° CD478571324, de fecha 25 de agosto de 2014 y al no obtener respuesta alguna a la mencionada intimación fehaciente, iniciaron la mediación previa obligatoria de fecha 22/09/2014 con resultado negativo ya que, encontrándose debidamente notificados, ni siquiera comparecieron a la mediación, continuando los demandados en su misma actitud dilatoria frente a la situación, viéndose obligados a iniciar las pertinentes acciones judiciales tanto penales como civiles.

Finalizan diciendo que en fecha 25/02/2015 se ha presentado una denuncia penal, radicada actualmente en la Fiscalía VI de Instrucción tramitada mediante Expte. N° 12497/15 en contra de María de las Mercedes Gramajo de Fernández y José Rolando Fernández por la posible (y real) comisión de los Delitos de Estafa y/o Defraudación según Art. 173, Inc. 9 del Código Penal, prestando declaración los denunciados en fecha 29/05/15 en calidad de imputados en la mencionada causa penal, por lo que, solicitan, se condene a los demandados a otorgar la escritura pública a su favor en las condiciones pactadas en el boleto de compraventa, especialmente lo establecido en su Cláusula Séptima, es decir, libre de todo embargo, con el apercibimiento de que si no se cumpliera dentro del plazo fijado, el juez la suscribirá por él y a su costa, conforme lo prescribe el CPC.

Finalmente, reclaman la suma total de \$136.400 (pesos ciento treinta y seis mil cuatrocientos) o lo que en más o en menos resulte de la prueba que en autos se efectúe, más sus intereses y las costas, como consecuencia de los daños y perjuicios de diversa índole que los demandados le han ocasionado, liquidación que abarca los siguientes rubros y montos: 1) Daño moral: \$30.000 (pesos treinta mil); 2) Lucro cesante: \$96.000 (pesos noventa y seis mil) y; Gastos de mantenimiento: \$10.400 (pesos diez mil cuatrocientos).

Fundan su acción en derecho que tengo por reproducido. Ofrecen prueba documental, confesional, informativa y testimonial.

Finalmente, peticionan se haga lugar a la demanda en todas sus partes, con costas.

#### **Trámites Procesales:**

- Corrido el traslado pertinente, en fecha 05/02/2016 se presenta el letrado Héctor Matías Brito, en representación de los demandados (cf. copia de poder para juicios que adjunta). Niega en general y particular todos y cada uno de los hechos, derecho y documentación alegados, invocados y presentados por los actores que no sean expresamente reconocidos por su parte. En su versión de los hechos reconoce que en fecha 10/04/2013 sus mandantes formalizaron un boleto de

compraventa con la Sra. María Sara Albornoz Colomo sobre un inmueble ubicado en la localidad de Raco, departamento Tafí Viejo de esta Provincia, identificado registralmente como matrícula registral T-32271. Manifiesta que aquel contrato fue fruto de largas negociaciones con la actora y no consecuencia de presiones o algún tipo de abuso, maquinación o engaño conforme lo sostiene la actora en su demanda, actuando los vendedores al momento de formalizar el contrato con absoluta buena fe, desconociendo la existencia de la medida cautelar dictada en el juicio "Atlantic Sweet SRL c/ Padrón Eduardo s/ Pago por Consignación" expte N° 7347/09 o sus incidentes, quienes una vez anoticiados de la existencia de esas medidas cautelares de boca de la propia actora, se pusieron en contacto con los letrados que habían intervenido en la traba de esas medidas y se abocaron a solucionarlas, cancelando los honorarios que pretendían garantizarse con esas medidas cautelares, sin perjuicio de que, la existencia de dichos embargos hubiera implicado imposibilidad alguna para formalizar una escritura traslativa de dominio, la que advierte no fue realizada por una actitud maliciosa de la actora, invocando Incluso que su parte en muestra de su buena fe contractual ofreció a la actora como ella lo reconoce, devolver el dinero dando por rescindida la venta a los fines de efectuarla cuando los embargos estuvieran levantados, escriturar a nombre de la actora y a su costa como estaba convenido, manteniendo los embargos para un posterior levantamiento a cargo de sus mandantes o bien postergar la formalización de la escritura hasta que se resolvieran las anotaciones existentes, negándose la actora, en una clara actitud rupturista a todas las alternativas dadas por sus representados, argumentando haber sido estafada, no albergando dudas a sus mandantes que con aquella postura pretendía la actora sacar un provecho mayor que el contenido económico del contrato, lo que incluso se pone en evidencia en la carta documento por ellos enviada en la que exigía la entrega de dólares billetes estadounidenses a pesar de que la moneda del contrato fue otra. Continúa diciendo que, tan grosero fue el accionar de la actora que recién dos años después de formalizar el boleto y sin que existiera ningún tipo de impedimento, procedió a su registración, perjudicándose ella misma en razón de aquél axioma jurídico que establece "Prior in tempore, potior in iure", por ello y dado que la actora pudo haber registrado su boleto y/o escriturar antes del ingreso de nuevos embargos, ello le hubiera permitido repelerlos, por lo que se ha perjudicado con su propia negligencia, en tanto que actualmente la propiedad se encontraría escriturada a su favor libre de todo gravamen, no existiendo hasta el presente ningún impedimento para escriturar, encontrándose sus mandantes en plena disposición para hacerlo, sólo que sin hacerse responsables de la negligencia y demora producida por la postura de la actora. Asimismo sostiene el argumento central de la actora consiste en alegar su propia torpeza -desconocimiento de un embargo que se encontraba debidamente registrado-, lo que no resiste análisis, toda vez que si los embargos a los que refiere en su demanda se encontraban inscriptos con anterioridad, significa que contaban con publicidad registral, no pudiendo la actora alegar su buena fe, debiendo entenderse que tenía conocimiento, más siendo la actora de profesión abogada, resultando previsible que previo a la formalización de cualquier contrato, el futuro adquirente se presente al registro inmobiliario a fin de constatar el estado registral de la propiedad, resaltando que el contrato se encontraba destinado a fracasar por la deliberada voluntad de la compradora para generar ganancias no con el emprendimiento turístico que refiere sino con el juicio posterior y sin invertir una moneda e incluso los altos importes que como indemnización de daños se reclaman.

Seguidamente opone defensa de falta de acción del Sr. Guido Enrique Niziolek, atento a que el mismo carece de cualquier tipo de acción para ejercer en contra de sus mandantes por no haber realizado acto jurídico alguno con ellos, toda vez que de la simple lectura del boleto de compraventa surge que el Sr. Niziolek no ha intervenido en el contrato invocado ni tampoco lo ha suscripto en ningún carácter ni sostiene actuar como cesionario o sucesor singular o universal de aquella posición contractual invocada en sustento de su pretensión, resultando claro que la firma de la parte (por sí o mediante representante) es una condición esencial sin la cual no se produce ningún efecto jurídico, por lo que la falta de acción de uno de éste es evidente, solicitando se resuelva en

definitiva. Por último, rechaza la totalidad de los rubros reclamados por la actora. Cita doctrina y jurisprudencia que estima aplicable al caso. Ofrece pruebas, funda su derecho y solicita oportunamente se rechace la demanda con costas.

-Corrido traslado a los actores de la excepción opuesta por los demandados, responden en fecha 14/03/2016 solicitando su rechazo, por los argumentos que en dicho escrito constan. De esta manera queda trabada la litis.

- Abierto a pruebas el presente proceso en fecha 08/08/2017, se ofrecieron y posteriormente, produjeron las pruebas que da cuenta el informe actuarial de fecha 09/02/2018. En autos se han producido las siguientes pruebas: de los actores: A1 Prueba Documental: Producida; A2 Prueba Informativa: Producida; A3 Prueba Inspección Ocular: Producida; A4 Prueba de Reconocimiento: Producida; -de los demandados: D1 Prueba Documental: Producida; D2 Prueba Confesional del Sr. Guido Enrique Niziolek: Producida el 13/11/2017 (fs. 138 expediente formato papel, 1º cuerpo, pág. 297 versión digital) y; D3 Prueba Confesional de la Sra. María Sara Albornoz Colomo: Producida el 13/11/2017 (fs. 153 expediente formato papel, 1º cuerpo, pág. 329 versión digital).

Puesta la causa para alegar, se agrega el alegato de la actora (06/03/2018; fs. 163/167) y de los demandados (15/03/2018; 169/171). Practicada planilla fiscal (09/05/2018), la misma es repuesta por la actora (23/05/2018), formándose cargo tributario en contra de parte demandada (23/07/2018), quedando en definitiva el expediente en estado de dictar sentencia mediante proveído de fecha 17/08/2018 (fs. 186).

#### **CONSIDERANDO:**

**1. Cuestión preliminar.** Antes de entrar a analizar las pretensiones de las partes, valoración de prueba, responsabilidad, debo aclarar, que los magistrados deberán redactar las resoluciones en términos claros y comprensibles para el justiciable, prescindiendo de formulaciones y citas dogmáticas. Este deber de utilizar un lenguaje claro e inteligible para el ciudadano usuario del servicio de justicia, es una manifestación del principio de flexibilización de las formas.

Es por ello, que en lo posible, el suscripto utilizará un lenguaje que pueda ser entendido por las partes y no sólo por sus abogados. Intentaré, en la medida que sea posible, brindar conceptos simples y comprensibles para todos, sin dejar de lado el rigor técnico que debe tener toda resolución judicial (art. 3, Código Civil y Comercial de la Nación).

Digo esto, pues algunos conceptos del mundo del derecho pueden ser algo abstractos y puramente técnicos. Si bien ello no releva al juez de su deber de intentar facilitar la comprensión del debate a las partes, algunos pasajes de esta resolución (sentencia) pueden generar alguna complicación o esfuerzo interpretativo mayor que otros.

Con esta finalidad, es decir, la de emplear un lenguaje claro y comprensible para el ciudadano, principal destinatario del servicio de justicia, me encomiendo al análisis del expediente, solicitando la colaboración de los otros auxiliares de la justicia -en este caso, me refiero a los abogados de las partes- para que se comprometan a completar el entendimiento de los fundamentos de la sentencia, en aquellas cuestiones más técnicas y jurídicas.

**2. Las pretensiones. Los hechos.** Los actores promueven demanda de escrituración respecto del inmueble ubicado en la localidad de Raco, departamento Tafí Viejo de esta Provincia, Matrícula Registral T-32271, en las condiciones pactadas en el boleto de compraventa de fecha 10/04/2013, especialmente lo establecido en su cláusula séptima, es decir, libre de toda inhibición, embargo o hipoteca, manifestando que detentan su posesión. Además, piden la reparación de los daños y perjuicios sufridos por el incumplimiento contractual (falta de escrituración).

De su lado los demandados rechazan la demanda, negando los hechos y el derecho en los que se funda, argumentando que los embargos a los que se refieren los actores contaban con publicidad registral, no pudiendo alegar su buena fe, debiendo entenderse que tenían conocimiento de su existencia, resultando previsible que previo a la formalización de cualquier contrato, el futuro adquirente se presente al registro inmobiliario a fin de constatar el estado registral de la propiedad, por lo que no puede atribuírsele responsabilidad alguna en la causación de los daños que los actores manifiestan haber sufrido. Mientras que respecto al pedido de escrituración efectuado por la parte actora, se allanan al mismo, aclarando que no existe obstáculo ni impedimento alguno para la entrega de dicha escritura a favor de los accionantes, encontrándose en plena disposición para hacerlo, sin perjuicio de no hacerse responsables de la negligencia y demora producida por la postura de los actores, quienes alegan su propia torpeza -desconocimiento de un embargo que se encontraba debidamente registrado-, lo que no resiste análisis.

De lo expuesto surge que no se encuentra controvertido en autos la suscripción por parte de la Dra. Maria Sara Albornoz Colomo y los Sres. María de las Mercedes Gramajo de Fernández y José Rolando Fernandez de un boleto de compraventa respecto al inmueble ubicado en la localidad de Raco, departamento Tafí Viejo de esta Provincia, identificado registralmente como matrícula registral T-32271. En cambio, sí se encuentra discutido en autos si la falta de escrituración se debió a que existían embargos sobre el inmueble, con anterioridad a la celebración de la compraventa, con sustento en el cual la actora pretende un resarcimiento por daños y perjuicios, y si se dan los extremos necesarios para la procedencia de la acción de escrituración promovida, a cuyo tratamiento me avocaré en lo que sigue y sobre los que deberá versar la prueba.

**3. Ley aplicable.** Con carácter previo al comienzo del análisis de la admisibilidad o no de la demanda corresponde dejar sentado que atento a que el boleto de compraventa fue celebrado en el 2013, y el Código Civil y Comercial de la Nación comenzó su vigencia el 01/08/2015, corresponde realizar la siguiente aclaración: debido a la entrada en vigencia del CCCN (ley 26.994) desde agosto del año 2015 (cfr. ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del CC (ley 340), la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el CC (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159).

Conviene pues traer a colación lo normado por el art. 7 del CCCN que establece expresamente: “Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.”

De este modo, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación es aplicable a las relaciones y situaciones jurídicas futuras; a las existentes a la fecha de su entrada en vigencia, tomándolas en el estado en que se encuentren- en este caso registrá los tramos de su desarrollo no cumplidos- y también a las consecuencias no agotadas de relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley.

Por ello, y teniendo en cuenta la época en que debió cumplirse el contrato, es que corresponde la aplicación del Código Civil (ley 340).

**4. Prejudicialidad penal.** En cuanto a la prejudicialidad penal, de la causa caratulada “Gramajo María de las Mercedes - Fernandez José Rolando y Otros s/ Estafa (Victima: Albornoz Colomo María Sara)” Expte. n°12497/2015 que tramitara ante la Fiscalía en lo Penal de Instrucción IV° Nominación (que en copia digital tengo a la vista), surge que por resolución del 19/02/2019 dictada por la Excmá. Cámara de Apelaciones en lo Penal de Instrucción, se dispuso el sobreseimiento de los Sres. Gramajo María de las Mercedes y Fernandez José Rolando. Asimismo, observo que el hecho causa del presente juicio ocurrió hace más de diez años (10/04/2013) y que la providencia de autos para sentencia en esta instancia data del 03/08/2022, por lo que el prolongado tiempo transcurrido sin el dictado de una sentencia definitiva podría ocasionar a los actores una privación de justicia de gravedad. Por todo lo expuesto, sumado a la circunstancia de que la presente acción de reparación se funda -conforme se establecerá a continuación- en un factor objetivo de responsabilidad, entiendo habilitada mi jurisdicción en la presente causa (cf. art. 1.775 inc. b y c del CCCN, de aplicación en el caso por tratarse de una norma que atañe al proceso).

**5. Defensa de Falta de Acción.** En forma preliminar corresponde examinar la procedencia de la excepción de falta de acción opuesta por los demandados en su escrito de responde.

En éste sentido, resulta útil precisar que la defensa de falta de acción o falta de legitimación, se configura cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial en que se basa la pretensión (Código Procesal Civil de Tucumán, Directores: Bourguignon-Peral, Tomo I, pág. 795).

Como consecuencia, en este proceso es necesario precisar cuál es la relación jurídica sustancial para dirimir si las partes tienen capacidad para asumir el rol de actor y demandado, respectivamente.

En el responde los demandados niegan las pretensiones de los accionantes y oponen excepción de fondo de falta de acción en contra del Sr. Guido Enrique Niziolek -coactor en autos- argumentando que el mismo carece de cualquier tipo de acción para ejercer en su contra por no haber realizado acto jurídico alguno con ellos, toda vez que de la simple lectura del boleto de compraventa surge que el Sr. Niziolek no ha intervenido en el contrato invocado ni tampoco lo ha suscripto en ningún carácter ni sostiene actuar como cesionario o sucesor singular o universal de aquella posición contractual invocada en sustento de su pretensión, resultando claro que la firma de la parte (por sí o mediante representante) es una condición esencial sin la cual no se produce ningún efecto jurídico, por lo que la falta de acción de éste es evidente.

En efecto, de la copia del Boleto de Compraventa de fecha 10/04/2013, debidamente sellado por Rentas de Tucumán y con firmas certificadas por la Escribana Beatriz Lucrecia Tula, Titular del Registro N° 44, mediante el cual se formalizó la venta de la propiedad, no surge que el Sr. Guido Enrique Niziolek haya sido suscripto el mismo, conforme fuera afirmado por los actores tanto en su contestación a la excepción de fecha 14/03/2016 como en sus absoluciones de posiciones de fecha 13/11/2017, advirtiendo que el Sr. Niziolek únicamente aparece mencionado al inicio de dicho instrumento en su carácter de cónyuge de la Sra. María Sara Albornoz Colomo -compradora-, por lo que, mal pueden alegar los actores que por el sólo hecho de “estar casados” los bienes adquiridos son gananciales y que por lo tanto el Sr. Niziolek sí está legitimado a promover una demanda por escrituración y daños y perjuicios de un bien ganancial que también es suyo, siendo que de la lectura del boleto surge que sólo intervino o participó en la operación de venta como cónyuge de la Sra. Albornoz sobre un inmueble que tiene o tendrá eventualmente el carácter de ganancial por la única razón de encontrarse casados al momento de la celebración del acto jurídico.

En conclusión, de los términos del instrumento referido, surge de manera indubitada que el actor Guido Enrique Niziolek no firmó el boleto de compraventa de fecha 10/04/2013, lo que incluso fue

expresamente reconocido con posterioridad por los actores en la presentación de fecha 14/03/2016 cuando dicen expresamente que “el Sr. Guido Enrique Niziolek interviene como CÓNYUGE de María Sara Albornoz de Colomo en la demanda sobre escrituración y daños y perjuicios sobre un inmueble de su propiedad en carácter ganancial...”, todo lo cual evidencia que el Sr. Niziolek carece de legitimación, por resultar absolutamente ajeno a la relación contractual invocada en el instrumento con el cual pretenden sustentar su pretensión, resultando acertado pronunciarme por la falta de legitimación activa de quien, - aún invocando la condición de cónyuge-, no ha logrado probar haber suscripto el boleto de compraventa del bien en cuestión.

Así las cosas, estando precisado con claridad la inexistencia de un acto jurídico entre los demandados y el Sr. Niziolek, no podría sostenerse que la litis se encuentra adecuadamente trabada, situación que implica de plano, el rechazo de la demanda por él intentada, motivo por el cual corresponde hacer lugar a la defensa de falta de acción opuesta por los demandados, trabándose la litis únicamente con la Sra. María Sara Albornoz Colomo.

#### **6. Primera cuestión de fondo. Obligación de Escriturar.**

Aclaradas estas cuestiones preliminares, corresponde adentrarme en el análisis y resolución de la cuestión de fondo en función de las pruebas arrojadas por las partes, cuya valoración debe ser realizada en base a las reglas de la sana crítica.

En el caso se observa que la actora inicia demanda con el objeto de obtener la escritura traslativa de dominio del inmueble por ella adquirido mediante boleto de compraventa de fecha 10/04/2013, ubicado en la localidad de Raco, departamento Tafí Viejo, de esta Provincia, Matrícula Registral T-32271, cuya posesión fue entregada a su parte al suscribir el precitado instrumento. Sobre el particular, debe advertirse que para promover acción de escrituración no resulta necesario tener la posesión del bien en cuestión, cuya entrega puede incluso -aunque no es el caso- ser reclamada conjuntamente con la petición de escrituración.

Ocurre que como bien se ha sostenido, “Quien demanda por escrituración ejerce una pretensión de cumplimiento de un contrato y, por ende, debe dirigirla contra quien asumió la obligación contractual de otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio. En los procesos sobre escrituración el objeto no es la propiedad ni la posesión de la cosa, sino el cumplimiento de una obligación de hacer” (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3, “Chazarreta Lilian Isabel vs. Chazarreta de Coria Victoria y Otra s/cumplimiento de obligación”, Nro. Sent. 524 Fecha Sentencia: 21/12/2012. Registro: 00033388-01; en el mismo sentido, (CCCC, Sala I, sentencia del 08/02/2011, autos “Páez Luís Ernesto vs. Petroil S.A. s/ Escrituración”; cc. sentencia del 30/4/2014, autos “Vizcarra González, Eugenia Celmira vs. Melhem, Miguel s/escrituración”).

La acción de escrituración se basa en lo dispuesto por el art. 1185 del Código Civil en cuanto dispone que “los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular firmado por las partes o que fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública”.

Así, la obligación de la que habla el art. 1185 es la de otorgar escritura pública cuando el contrato ha sido celebrado por instrumento privado y es considerada como una obligación de hacer. Dicha obligación (de escriturar) surge una vez que se ha firmado el boleto de compraventa; es común tanto para el comprador como para el vendedor, ya que uno u otro puede exigir su cumplimiento como también colaborar para los trámites previos para tal efecto, todo ello en base a la lealtad y buena fe que debe presidir todos los negocios. No obstante ello, es sabido que usualmente esta obligación

recae principalmente en el vendedor (CCC, Dumit Ernesto c/ Antoni José Alberto s/ escrituración, Sentencia de fecha 20/05/2013).

El actor debe probar el contrato y el incumplimiento material (art. 377 CPCCN), consistente en la mera infracción del tenor de la obligación de escriturar. A su vez, el deudor debe demostrar que cumplió (si es que alega esta circunstancia), o bien, los hechos impeditivos o extintivos (v.gr., nulidad del negocio, imposibilidad de cumplimiento, etc. (KIPER, Claudio, Juicio de Escrituración, Hammurabi, José Luis Desalma Editor, 3° edición actualizada y ampliada, Buenos Aires, 2009, p.426), lo que no se haya cumplido en autos.

En este orden de ideas, y conforme se señalara anteriormente, de la documental aportada en autos surge un boleto de compraventa inmobiliario de fecha 10/04/2013, en virtud del cual los Sres. José Rolando Fernández y María de las Mercedes Gramajo vendieron a María Sara Albornoz Colomo de Niziolek, por una determinada suma de dinero, un inmueble ubicado en la localidad de Raco, departamento Tafí Viejo de esta Provincia, Matrícula Registral T-32271. Asimismo, tengo en cuenta que el instrumento se encuentra dotado de fecha cierta, al haberse sellado por ante la Dirección General de Rentas de la Provincia (07/05/2013) y encontrarse las firmas en él insertas, certificadas por la Escribana Beatriz Lucrecia Tula, correspondiente a la Escribanía de Registro N° 44 de ésta ciudad. Dicho instrumento que no se haya cuestionado por las partes en cuanto a su existencia y autenticidad establece en su cláusula cuarta que “La respectiva Escritura traslativa de dominio se otorgará dentro de los sesenta días de la presente, siendo los gastos y honorarios de la misma a cargo de la compradora”, de lo cual surge que los vendedores asumieron a su cargo la obligación de escriturar a favor de la compradora, obligación cuyo cumplimiento reclama la actor en estos autos, toda vez que atento a las constancias de autos, ha quedado demostrado que el plazo dispuesto para el cumplimiento de la obligación de escriturar ha vencido con creces.

Por su parte el art. 1.184 del Código Civil en su inciso 1 señala, que deben ser hechos en escritura pública los contratos que tuvieran por objeto la transmisión de bienes inmuebles en propiedad, agregando el art. 1.185 del Código Civil, que estos contratos no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada, pero generarán la obligación de escriturar. El incumplimiento de la demandada con esta obligación le otorga derecho a la actora para reclamar el cumplimiento del contrato (Art. 1.187 del Código Civil).

A su vez, la actora manifiesta que la escrituración aún no se perfecciona debido a una causal (embargos preventivos) que pesan sobre el inmueble y que les resultan imputables a los demandados y le genera innumerables pérdidas. Que en el mes de agosto de 2014 mediante CD n° 17213308 del 25/08/14 los intimó “a la inmediata cancelación y levantamiento de los mismos, como así también a la escrituración -a su costa- de dicho inmueble a su favor, en las condiciones en que este fue adquirido, es decir libre de todo gravámen, embargo e inhibición, tal como consigna en su Cláusula Séptima del referido boleto”... .

En consecuencia la escrituración resulta factible reiterándose que el objeto de la misma se circunscribe a cumplir con la formalidad prevista para el boleto de compraventa, en el que el otorgamiento de la escritura no es más que el cumplimiento de tal contrato concertado en el boleto.

A todo evento no es un tema menor el hecho de que los demandados se allanaron a la pretensión de escrituración propiamente dicho en forma incondicional.

Por lo expuesto, y atento a que de las constancias de autos no surge que los demandados hubieran dado cumplimiento con la obligación a su cargo, es que corresponde hacer lugar a la presente demanda de escrituración y, en consecuencia, condenar a los Sres. José Rolando Fernández y María de las Mercedes Gramajo a otorgar escritura traslativa de dominio a favor de la Sra. María

Sara Albornoz Colomo de Niziolek, del inmueble ubicado en la localidad de Raco, departamento Tafí Viejo de esta Provincia, Matrícula Registral T-32271, bajo apercibimiento que en caso de incumplimiento la misma será suscripta por éste Magistrado, a su costa. Asimismo y a los fines de dar cumplimiento con la cláusula séptima del boleto de compraventa, la escritura de venta se otorgará una vez finalizados por parte de los demandados los trámites de cancelación de c/u de los embargos existentes sobre el inmueble, fijándose para ello un plazo de 30 (treinta) días, debiendo entregar la escritura contra entrega a la actora de los Oficios de los Levantamientos en forma simultánea a dicho acto, dentro del plazo establecido.

## **7. Segunda cuestión de fondo. Daños y Perjuicios.**

Ahora bien, no obstante haberse dispuesto en el punto que antecede la obligación de los demandados a suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio a favor de la actora, debemos recordar que la actora pretende además la reparación de los daños y perjuicios que aduce haber sufrido por no haberle sido entregada la escritura traslativa de dominio del inmueble que adquirió de los demandados por boleto de compraventa en 2013, a quienes denunció penalmente por el delito de Defraudación y Estafa en 2015 (causa penal caratulada: "Gramajo María de las Mercedes - Fernandez José Rolando y Otros s/ Estafa (Victima: Albornoz Colomo María Sara)" Expte. n°12497/2015 que tramitara ante la Fiscalía en lo Penal de Instrucción IV° Nominación s/ Estafa").

El hecho que motiva la pretendida reparación es la supuesta estafa o defraudación que dice haber sufrido la actora, quien celebró una compraventa inmobiliaria por boleto, cumplió su parte, tomó posesión del predio adquirido, pero advirtiendo con posterioridad a éste acto que sobre el mismo pesaban varios embargos, aduciendo que no sabía de ésta situación, habiendo confiado en la palabra de los vendedores de que el inmueble se encontraba libre de gravámenes, conducta o comportamiento que será obviado en este análisis, por cuanto compete al ámbito penal.

**7.a. Daño moral:** Reclama la actora por éste rubro la suma de \$30.000, atento a la incertidumbre sobre la compra realizada de buena fe y al encontrarse inesperadamente con embargos previos a concretar la operación, alegando no haber podido desarrollar el Proyecto de Inversión consistente en cabañas para turismo receptivo, circunstancia necesaria para la manutención de su familia, invocando haber sido estafada en su buena fe, viéndose sometida durante casi dos años a la tortura de solicitar soluciones, llamadas telefónicas a los demandados, críticas, promesas incumplidas, hablar con abogados y un sinfín de trámites tendientes a regularizar la situación registral del inmueble, a lo que se suma la posibilidad de que los titulares de los embargos que pesan sobre el inmueble procedan a su ejecución.

Bustamante Alsina, define el daño moral como "la lesión a los sentimientos que determina dolor o sufrimientos físicos, inquietud espiritual, o agravio a las afecciones legítimas y en general toda clase de padecimientos insusceptibles de apreciación pecuniaria" (Tratado General de la Responsabilidad Civil, Abeledo-Perrot, Bs.As. 1989, pág. 208).

Conforme se ha señalado -en criterio que comparto - la tesis doctrinaria restrictiva que exigía un actuar malicioso para la reparación del daño moral ocasionado por el incumplimiento contractual, con apoyo en la literalidad del art. 522 Cód. Civil, ha sido superada. La norma subordina la procedencia del resarcimiento al análisis de la índole del hecho generador y circunstancias del caso, con lo que los jueces quedan ampliamente facultados para su apreciación, según las particularidades que el caso presente (CCCC Sala I sentencia 363 del 28/8/2014, sentencia 32 del 11/3/2020, entre otras). En igual sentido, se ha señalado que la procedencia del daño moral "...en el ámbito contractual era más bien restrictiva, pero luego se la generalizó en los incumplimientos de los contratos de consumo y en los contratos no paritarios" (cfr. Jorge Mario Galdós en comentario al

artículo 1741 del Código Civil y Comercial de la Nación, comentado, y dirigido por Ricardo Luis Lorenzetti, tomo VIII, edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, año 2015, p. 499) (cfr. CCCC, Sala 1, sent. n° 218 de fecha 27/5/2021).

En el contexto de los acontecimientos sucedidos, resulta procedente el reclamo de indemnización por daño moral incoado contra los demandados. Ello así, pues es perceptible que la accionante padeció alguna tribulación anímica con significación jurídica, a raíz de la falta a la verdad o engaño de las demandadas respecto a la situación del inmueble al momento de la venta, toda vez que la actora creyó que adquiriría un inmueble libre de gravámenes conforme fuera manifestado por los vendedores en la cláusula séptima del boleto de compraventa, como así también los sucesivos reclamos y gestiones que debió seguramente efectuar como consecuencia de la falta de entrega de la escritura -en el lapso establecido contractualmente-.

El episodio de autos excedió una mera inquietud o incomodidad, para tornarse en una situación en la cual se causó a la accionante un serio disgusto que trasciende las molestias que han de tolerarse en el cotidiano plano contractual, puesto que afectan la tranquilidad anímica del co-contratante. Es que el engaño u ocultamiento de información en el que incurrieron los demandados derivó en un quiebre de las legítimas expectativas que tenía la compradora respecto de la propiedad adquirida. El incumplimiento del contrato -por parte de los demandados-, por medio del cual la actora tenía el pleno convencimiento que el inmueble que compró se encontraba libre y el peregrinar al que debió someterse la actora para obtener los datos de dichos embargos y que se le reconozca su derecho tiene la aptitud suficiente para proyectar una modificación disvaliosa en su espíritu, merecedora de ser indemnizada a título de daño moral (art. 1738 del CCCN). Las constancias de autos (Informe de dominio del Registro Inmobiliario, Cláusula Séptima del Boleto de Compraventa de fecha 10/04/2013, causa penal caratulada "Gramajo María de las Mercedes - Fernandez José Rolando y Otros s/ Estafa (Victima: Albornoz Colomo María Sara)" Expte. n°12497/2015, carta documento de fecha 25/08/2014), atendiendo que la actora debió soportar, a partir de la conducta desaprensiva de los demandados, distintos avatares que le ocasionaron una desazón al ver frustradas sus expectativas respecto del inmueble, esa frustración, seguida de la necesidad de tramitar todo un juicio a efectos de obtener lo que le corresponde por derecho, exhiben un comportamiento carente de justificación por los demandados y susceptible de colocar a aquella ante una situación impotencia y desazón que autoriza a reconocerle la suma de \$1.000.000 (pesos un millón) en concepto de daño moral. Dinero con el que estimo podrá acceder a bienes y/o servicios con los cuales compensar en algún grado el padecimiento moral experimentado como consecuencia del ocultamiento o engaño por parte de los demandados respecto de la situación del inmueble.

**7.b Lucro cesante y/o pérdida de chance:** La actora solicita se la indemnice por la suma de \$96.000 (pesos noventa y seis mil), manifestando que el objeto de la compra de este terreno era para la realización de un Proyecto de Inversión Turística consistente en cabañas para turismo receptivo, con gestiones realizadas ante el Consejo Federal de Inversiones C.F.I. para el otorgamiento de un crédito destinado a financiar dicho emprendimiento y no pudiendo desarrollar el mismo.

Asimismo realiza el siguiente análisis para realizar este reclamo: 8 cabañas (para 4 personas) por \$400 (mínimo alquiler diario) x 30 días (mensual)= \$96.000, tomándose como base solo un mes de las posibles ganancias que se podrían haber obtenido, habiendo transcurrido casi dos años de la compra del inmueble, hablando de la posibilidad de llevar ésta pérdida a un año completo.

Cabe precisar que Lucro cesante es la ganancia de la que se ve privado el damnificado como consecuencia del incumplimiento obligacional o del acto ilícito. Impide el aumento del activo con el ingreso de determinados bienes o derechos que se habrían incorporado de no haber existido el hecho dañoso. Comprende toda ganancia legítima que la víctima hubiera obtenido de no mediar el

acto perjudicial. Incide sobre el patrimonio futuro y su indemnización procura que el patrimonio presente sea lo que hubiera sido, de no haber sucedido el hecho causante del daño (cfr. AGUIAR, Henoch D., op. et loc. cit.).

La diferencia que existe entre la prueba que es necesaria producir para probar este rubro, con la de cualquier otro hecho constitutivo, es que no está referida a un hecho acontecido sino a un hecho que podría haber acontecido y no se produjo. Es decir, el objeto de la prueba debe basarse en hechos que sean indicativos de que la misma realmente se habría producido. Entonces, puedo decir que lo que debe acreditarse en este rubro es el nexo causal entre el acto ilícito y el beneficio dejado de percibir, lucro cesante, y la realidad de éste. Entiendo que la actora no ha logrado probar ninguno de estos extremos, por lo que el monto peticionado no procederá.

En el caso, no advierto la relación de causalidad o nexo causal de la imposibilidad de la realización de un Proyecto de Inversión Turística con el hecho de la falta de escrituración del inmueble en tanto que dicha circunstancia -falta de escrituración- no resulta impedimento para llevar adelante un proyecto personal propio, más si ya se tiene la posesión de la propiedad.

Todas estas circunstancias me llevan a presumir que la actora no vió frustradas sus expectativas de inversión como consecuencia directa de la falta de escrituración, entendiéndolo que no se encuentra configurado el daño de lucro cesante invocado.

Conforme se ha sostenido, en la valoración de la prueba con respecto al “lucro cesante” el juez debe manejarse con un criterio realista sobre la base del principio de certeza del perjuicio: no debe condenarse a resarcir un daño inexistente, pero tampoco puede exigirse una certeza absoluta, sino que bastará con la convicción del juez formada sobre la base de las reglas de la sana crítica. Por lo demás, lo primero implicaría un enriquecimiento sin causa del damnificado (cfr. Moisset De Espanés - Moisés, Lucro cesante y daño futuro, en Reparación de daños a la persona, AA. VV. -Directores: Félix Trigo Represas y María Isabel Benavente-, t. I, p. 378 y s, La Ley, Buenos Aires, 2014; Moisset de Espanés, Luis, Transferencia de un taxímetro. Imposibilidad de explotarlo. Lucro cesante, La Ley, 1990-E, 338, nota a fallo). (CCCC, CONCEPCIÓN - Sala Unica, "LEDESMA JUAN JOSÉ C/ SÁNCHEZ LAUREANO MARCOS Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - EXPTE. N° 372/20", Nro. Sent: 1 01/02/2024).

En el presente caso, resulta claro que las perspectivas del negocio de la actora no se vieron frustradas por la falta de la escritura, que no deja de ser una simple formalidad, toda vez que gozaba de la plena posesión del inmueble desde el mismo momento de la celebración del boleto, pudiendo haber llevado adelante el proyecto que menciona o tenía en los planes más allá de contar o no con la escritura.

Destaco que, con su demanda, la actora únicamente acompaña a una Nota con fecha de recepción 28/06/2013 presentada por el Sr. Guido Enrique Niziolek ante el Ente Tucumán Turismo, mediante la cual solicitó la “Prefactibilidad de un emprendimiento destinado a la construcción y posterior funcionamiento de 8 cabañas independientes, que brinden servicio de alojamiento, con capacidad de 32 plazas, acompañando con la misma Plano del Anteproyecto y Memoria Descriptiva” (pág. 41/50, 1° cuerpo del expediente digital), no acompañando así ninguna factura, recibo o pago realizado a posibles arquitectos, ingenieros, albañiles u operarios que hayan prestado servicios para realizar el supuesto emprendimiento de cabañas que deseaba realizar, simple y sencillamente, porque no lo hizo, no pudiendo indemnizarse una expectativa o futura inversión de algo que no se llevó a cabo. De lo contrario, se consagraría el enriquecimiento ilícito de la reclamante.

La actora nunca probó que efectivamente realizó el emprendimiento o proyecto de inversión en su predio, como podría haber sido fotografías del lugar donde se visualice la construcción de las

cabañas, planos, honorarios de profesionales, etc, sino que -como sostiene en la demanda, era su intención-, prueba para la cual contaba con tiempo suficiente para hacerlo, de haber sido éste un hecho real. No existen pruebas de la probabilidad objetiva del daño lucro cesante reclamado. En consecuencia, entiendo que debe desestimarse el lucro cesante.

**7.c. Daño Emergente. Gastos de Mantenimiento.** Reclama por éste concepto la suma de \$10.400 por desmalezamiento y limpieza al no poder disponer del terreno por más de dos años (26 meses) o sea sólo \$400 por mes, contados a partir de la compra del inmueble (mayo de 2013) a la fecha.

Explica que al ser un terreno ubicado en lo que se puede definir como zona central en la localidad de Raco, en una esquina colindante a su propiedad, como propiedades de otros vecinos, se torna imperativo su manutención, desmalezamiento, encauce de las aguas superficiales que transcurren por el mismo, plantar árboles, etc., por lo que ha debido contratar los servicios auxiliares mensualizados de una persona oriunda del lugar, actividad que realizan muchos lugareños, como es el estilo de vida en las villas veraniegas, adjuntando fotografías del buen mantenimiento del terreno, el que resulta imprescindible a fin de no acarrear problemas a los vecinos existentes y evitar posibles intromisiones en el fundo, lo que también previene la proliferación de alimañas que son de gran peligrosidad y típicas de la zona (arañas, serpientes y otros).

Asimismo manifiesta que el encauce de las aguas naturales y superficiales de este fundo ha sido un gasto extra y sumamente elevado debido a las tormentas conocidas de este último verano, puesto que por la geografía del lugar fue necesario realizar mayores obras de mantenimiento.

En relación al rubro en análisis cabe reparar que la actora goza de la efectiva posesión del inmueble desde la fecha de la celebración del boleto de compraventa, de modo que, a partir del momento en que tomó posesión del inmueble resulta lógico que sean a su exclusivo cargo los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble. Al operarse la enajenación del bien, es de suponer que los arreglos inherentes a la conservación y confort necesarios para el mejor uso de la vivienda, contratación de servicios, pago de ellos que benefician la propiedad durante los largos años, deben considerarse comprendidos en la categoría de gastos ordinarios por el uso del inmueble, y corren por cuenta del nuevo dueño.

Incluso, no se encuentra probado fehacientemente que la actora se haya visto privada de la posesión del inmueble en ningún momento, lo que me impide tener por probado el daño emergente cuya indemnización pretende, por lo que éste rubro no debe ser receptado.

**8. Intereses:** En cuanto a la tasa de interés a aplicar al capital de condena reconocido precedentemente en concepto de daño moral, ponderando el contexto económico e inflacionario que atraviesa nuestro país en la actualidad (de público y notorio), los intereses correrán para el rubro daño moral, desde el inicio de la mora ocurrida a los sesenta días de la celebración del boleto (10/06/2013, cf. art 1.748 CCCN) hasta la fecha de la sentencia a un interés puro anual del 8% y desde la fecha del presente decisorio hasta su total y efectivo pago a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

**9. Condena.** Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de escrituración promovida por la Sra. María Sara Albornoz Colomo en contra de los Sres. María de las Mercedes Gramajo y José Rolando Fernández y, en consecuencia, condenar a éstos últimos, a otorgar escritura traslativa de dominio a favor de la Sra. María Sara Albornoz Colomo de Niziolek, del inmueble ubicado en la localidad de Raco, departamento Tafí Viejo de esta Provincia, Matrícula Registral T-32271, bajo apercibimiento que en caso de incumplimiento la misma será suscripta por éste Magistrado, a su costa. Asimismo y a los fines de dar cumplimiento con la cláusula séptima del boleto de compraventa, la escritura de venta se otorgará una vez finalizados por parte de los demandados los

trámites de cancelación de c/u de los embargos existentes sobre el inmueble, fijándose para ello un plazo de 30 (treinta) días, debiendo entregar la escritura contra entrega a la actora de los Oficios de los Levantamientos en forma simultánea a dicho acto, dentro del plazo establecido.

Asimismo, hacer lugar parcialmente a la demanda por daños y perjuicios deducida por la actora, y condenar a los accionados al pago de la suma de \$1.000.000 (pesos un millón), en concepto de daño moral por falta de escrituración, más los intereses en la forma considerada en el punto 8.

#### **10. Costas.**

Ponderando que en lo sustancial la demanda ha progresado, acogiendo los rubros principales y conforme al principio de reparación plena que rige en la materia (art. 1.740 CCCN), estimo justo y razonable que sean los demandados quienes carguen con las costas derivadas de su obrar culposo (art. 105 CPCCT), toda vez que la noción de vencido ha de ser fijada con una visión sincrética del juicio y no por un análisis aritmético de lo pretendido y los resultados. Y es que, el criterio objetivo de la derrota establecido como principio rector de condena en costas, no sufre detrimento por la circunstancia de que el reclamo no prospere en forma íntegra. El presente proceso es una acción de daños y perjuicios en la que se discutió un incumplimiento de contrato, por lo que resulta razonable que la totalidad de las costas sean soportadas por el responsable, aún cuando algunos rubros no hayan tenido acogida, porque la parte actora ha triunfado en lo sustancial en su planteo. En ese sentido la Cámara Nacional Civil ha dicho que la circunstancia de que el éxito del reclamo sea parcial no le quita al accionado la calidad de vencido a los efectos de las costas (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala M, Muñoz, Miguel Ángel vs. Calvo, Christian Rodolfo y otro s/ daños y perjuicios, del 06/9/2012, La Ley Online, AR/JUR/58566/2012). Y en igual sentido nuestra doctrina sostiene: La jurisprudencia ha establecido como principio general que, en los procesos por indemnización de daños y perjuicios, de origen contractual o extracontractual, las costas integran el resarcimiento aunque la demanda no prospere en su totalidad. Son gastos necesarios que el damnificado se ha visto obligado a efectuar para obtener el reconocimiento de su derecho. Es decir, las costas conforman un daño que el responsable también debe soportar; por ello cabe imponérselas a éste (CCCC, Sala 1, "JUAREZ MANSINO ERNESTO JOSE Y OTRA Vs. HOTEL CARLOS V° S/ DAÑOS Y PERJUICIOS Expte: 2236/18", Nro. Sent: 199, 05/08/2019).

#### **11. Honorarios.**

Respecto a la determinación de los honorarios de los profesionales intervinientes en el presente proceso, siendo que no es posible determinar la base sobre la cual deben ser calculados, procederé a diferir el auto regulatorio para su oportunidad (art. 20, Ley 5480).

Por ello,

### **RESUELVO**

**1. HACER LUGAR** a la excepción de falta de acción opuesta por los demandados, atento a lo considerado en el apartado 5 del presente decisorio.

**2. HACER LUGAR A LA DEMANDA DE ESCRITURACIÓN** interpuesta por la Sra. María Sara Albornoz Colomo, DNI n° 22.263.272, en contra de María de las Mercedes Gramajo, DNI n° 11.239.351 y José Rolando Fernández, DNI n° 11.007.547, condenando a éstos últimos a otorgar escritura traslativa de dominio a favor de la Sra. María Sara Albornoz Colomo de Niziolek, del inmueble ubicado en la localidad de Raco, departamento Tafí Viejo de esta Provincia, Matrícula Registral T-32271, bajo apercibimiento que en caso de incumplimiento la misma será suscripta por éste Magistrado, a su costa. Asimismo y a los fines de dar cumplimiento con la cláusula séptima del boleto de compraventa, la escritura de venta se otorgará una vez finalizados por parte de los

demandados los trámites de cancelación de c/u de los embargos existentes sobre el inmueble, fijándose para ello un plazo de 30 (treinta) días, debiendo entregar la escritura contra entrega a la actora de los Oficios de los Levantamientos en forma simultánea a dicho acto, dentro del plazo establecido.

**3. HACER LUGAR PARCIALMENTE A LA DEMANDA POR DAÑOS Y PERJUICIOS** deducida por la actora, y condenar a los accionados al pago de la suma de \$1.000.000 (pesos un millón), en concepto de daño moral, más los intereses en la forma considerada en el punto 8 del presente decisorio.

**4. COSTAS** a los demandados vencidos, según lo considerado.

**5. RESERVAR** pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

**6. HÁGASE SABER.**

**PEDRO ESTEBAN YANE MANA**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA I° NOMINACIÓN**

**CONSIDERANDO:**

Por ello,

**RESUELVO:**

**HAGASE SABER**

FGP.-

**JUEZ**

**Actuación firmada en fecha 23/07/2024**

Certificado digital:

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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