

Expediente: **4348/25**

Carátula: **SOLORZANO LUCRECIA DEL VALLE C/ CAMPILLO GRISELDA NOEMI S/ ESCRITURACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA CIVIL**

Fecha Depósito: **02/06/2026 - 00:00**

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

27248643035 - **SOLORZANO, LUCRECIA DEL VALLE-ACTOR/A**

90000000000 - **CAMPILLO, Griselda Noemi-DEMANDADO/A**

7

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XVIa Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 4348/25



H102346199189

Autos: SOLORZANO LUCRECIA DEL VALLE c/ CAMPILLO GRISELDA NOEMI s/ ESCRITURACION

Expte: 4348/25. **Fecha Inicio:** 13/08/2025.

San Miguel de Tucumán, 01 de junio de 2026.

Y VISTOS: los autos "SOLORZANO LUCRECIA DEL VALLE c/ CAMPILLO GRISELDA NOEMI s/ ESCRITURACION", que vienen a despacho para resolver, de los que

CONSIDERANDO:

1. En fecha 13/08/2025 se presenta la Sra. SOLORZANO LUCRECIA DEL VALLE (DNI 13..067.332) con el patrocinio letrado de Cecilia de los Ángeles Nazer y promueven demanda monitoria por escrituración en contra de la Sra. CAMPILLO GRISELDA NOEMÍ (DNI 17.752.397).

Narra en los hechos de su postulado inicial que con fecha 10/02/2010 suscribió un contrato de compraventa con la demandada en donde adquirió un inmueble de su legítima propiedad, con sus accesorios y ubicado en zona Sur de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, sito en calle Bolivar S/N, Barrio San Martin, cuya identificación es la de LOTE 11, MANZANA V. Sus datos catastrales: padrón 339.019, matrícula y orden 4445/6733; circunscripción I; Sección 12 c; Manzana 2781; Parcela 11; y matrícula registral S-24316.

Manifiesta que el contrato de compraventa que instrumentó la operación se encuentra inscripto en la Dirección de Propiedad de Inmuebles. Asimismo expresa que este boleto de compraventa en su cláusula tercera, dispone que la posesión real, material y efectiva deberá ser otorgada por la

vendedora a la compradora una vez producida la caducidad del usufructo vitalicio que grava el inmueble.

Agrega que en misma fecha la vendedora y demandado en estos estrados, Sra. Griselda Noemí Campillo de García, le otorgó un poder irrevocable que fuera instrumentado por escritura pública Nro. 12, de fecha 10/02/2010 instrumentado por la titular del Registro Notarial Nro. 49, para que pudiera escritura dicho inmueble a su nombre y no obstante haber abonado el precio y contar con dicho poder, hasta la fecha no se realizó la escrituración ni procedió a la inscripción dominial en su favor.

Refiere que el inmueble al momento de la operación, se encontraba gravado con el derecho de usufructo en favor de los Sres. CAMPILLO FRANCISCO AGUSTIN (LE 6.981.119) y GRAMAJO JULIA OLGA (LE 2.386.281). Afirma que actualmente, estos usufructuarios fallecieron en fechas 15/05/2004 (Sr. Campillo) y 15/04/2023 (Sra. Gramajo), motivo por el cual requiere el libramiento de oficios para verificar su afirmación.

2. Ahora bien, cabe mencionar primeramente que no se puede introducir un análisis de la cuestión particular a la luz de lo novedoso de este proceso dentro de la legislación local y particularmente en el fuero Civil y Comercial Común.

El digesto procesal civil de la provincia regula al proceso monitorio dentro de sus artículos 528 a 542. No obstante, no refleja en su redacción la verdadera complejidad de este tipo de proceso que se encuentra en su estructura, a *contrario sensu* de los cimentados clásicamente en materia procesalista.

Esto es explicado con claridad por Morahan quien refiere:

"El 'proceso' o 'procedimiento monitorio', como advertimos de la simple lectura de ambas definiciones traídas a estudio, se caracteriza en su esencia por prescindir *ab initio* de la clásica bilateralidad a la que estamos acostumbrados en todo proceso de corte contencioso. En efecto, y como claramente enseña el profesor Enderle en su definición de la estructura monitoria, ésta viene a romper el método dialéctico caracterizado por tesis-antítesis y síntesis, deviniendo así en la reducción tesis-síntesis, acudiendo a tal fin a un mecanismo de creación doctrinaria conocido como 'inversión de la iniciativa del contradictorio', el cual implica en la práctica, y a través del sistema monitorio, trasladar la carga de promoción del contradictorio, del 'actor' al 'demandado condenado' (...). Dicho en sencillas palabras, sabemos que el acreedor no le interesa discutir, solo quiere cobrar, y en lo posible hacerlo en forma expedita. Será entonces el deudor quien en realidad podrá o no -según le asista o no el derecho- controvertir la orden judicial que le conmina a cumplir la prestación debida que resulta objeto de la pretensión deducida en forma monitoria. De esta manera decimos que la iniciativa de la contradicción descansa ahora en los hombros de este último. Se advierte así que prevalece en el sistema monitorio el principio *solve aut repete* (o pago o me opongo) por sobre el conocido *solve et repete* (pago y luego me opongo) al que estamos acostumbrado y que se encuentra ínsito en la clásica estructura del juicio ejecutivo. [...]" (Cfr. MORAHAN, Mariano, "El Procedimiento Monitorio 2da edición, Nova Tesis Editorial Jurídica, Rosario, 2016, pág. 35 y 36).

3. Explicada la estructura procesal monitoria, dentro del régimen procesal local es el artículo 528 el que reza los supuestos en que habilitan la vía monitoria y ello deriva de requisitos formales, pues dice esta norma al sentar la base para el análisis de la admisibilidad de la vía monitoria:

"Podrá promoverse proceso monitorio cuando el actor presente instrumento público o privado reconocido judicialmente o con firma certificada por escribano público, de cuyo contenido surja el derecho en que se funda la acción, [...]"

Luego de ello, determina los supuestos vinculados a la cuestión controvertida, la que según su redacción debe asignársele criterio restrictivo, siendo una enumeración de carácter taxativa.

En efecto y ya delimitando el análisis al caso en particular, de la proposición realizada en la demanda surge que lo que se pretende es el otorgamiento de escritura pública traslativa de dominio de un inmueble, "reinscripción dominial" y "cancelación de usufructo". Sin embargo, estas dos últimas pretensiones exceden a la vía utilizada por la requirente, pues no se encuentran dentro de las posibilidades que pudieran ser objeto de controversia para la admisibilidad de la vía monitoria, sin perjuicio de que ello dependa de los documentos que fueran acompañados.

Recuérdese que el artículo 528 CPCCT en sus incisos únicamente refiere a controversias que versen sobre:

- "1. Cumplimiento de una obligación de dar cantidades de cosas, títulos valores o de dar cosas muebles ciertas y determinadas.
2. Restitución de cosas muebles o inmuebles dadas en comodato.
3. Desalojo de bienes inmuebles por la causal de vencimiento del plazo contractual y/o falta de pago, siempre que se hubiere justificado por medio fehaciente la interpelación al locatario que establecen las leyes vigentes, en su caso.
4. Obligación de otorgar escritura pública.
5. Obligación de transferir automotores.
6. Cancelación de prenda o hipoteca."

De ello debe seguirse que la vía monitoria excede las pretensiones invocadas por la actora parcialmente, por lo que únicamente sería atendible dentro del marco del artículo 528 CPCCT, aquella del inciso cuarto atento a las características de la obligación que se requiere (escrituración). Las demás pretensiones han de rechazarse en esta primera sentencia in limine.

4. Existen distintos tipos de procesos monitorios legislados, y el digesto procesal de Tucumán adoptó aquél cuya justificación depende de documentación de las que se excluyeron los instrumentos privados. Torres Traba explica la distinción analizando la diferencia postulada por el Maestro Calamandrei entre un proceso monitorio "puro" en donde es el Magistrado quien dicta una resolución que contiene la orden de cumplimiento de la pretensión deducida, sin que la parte requirente de dicho reconocimiento (actor) hubiera presentado indicio alguno al presentar su demanda, por lo que basta en este caso, la mera afirmación unilateral y carente de verificación del lado del acreedor. En esta clase de proceso el Juez emite la orden de cumplimiento, y una vez notificada le otorga al deudor un término o plazo para oponerse. Pero carece de un defecto importante, pues, producida la oposición del requerido, esta simple oposición desvirtúa la pretensión en una misma igualdad de partes respecto a la formulación de la demanda. Esta última situación (oposición) deriva en la necesidad de iniciar un proceso con trámite ordinario en el que no se decide sobre la orden de pago, como si fuera una segunda instancia de revisión horizontal, sino sobre el fondo de la pretensión, siendo indiferente la orden de pago que se hubiera emitido por el Magistrado en el marco del proceso monitorio. (Cfr. TORRES TRABA, José María, "El proceso monitorio. Noción y estructura procedimental", publicado en: CSJ 07/10/2020, 3 JA 2020-IV, 213. Cita Online: TR LALEY AR/DOC//2140/2020).

Lo cierto es que el Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán adoptó la técnica derivada del proceso monitorio con base documental. Un proceso en similar estructura que el antes detallado pero no cimentado sobre fundamentos que no brindan una verosimilitud sobre la orden que se solicita, sino que la controversia a dirimir por el actor debe reflejarse en documentos calificados (v.gr. instrumentos públicos o con firmas certificadas, dice la letra del art. 528) cuyo efecto deriva en la apertura de instancia judicial de conocimiento que deberá ser contradicho por la requerida bajo apercibimiento de que en caso de omisión de expedirse sobre la orden, el pronunciamiento valdrá título ejecutivo (art. 534, incs. 3 y 4 CPCCT).

Al estar categorizado este tipo de proceso dentro de su faz documental, muchas veces se lo confunden con un proceso ejecutivo situación que Juan Carlos Peral expone con claridad al determinar cuales son las cualidades que se desprenden de uno u otro.

Este autor afirmaba que la *finalidad* buscada en el monitorio es la creación del título ejecutivo, mientras que en el proceso ejecutivo, la ejecución se fundamenta en un título existente como base. Sobre las *formalidades*, remitía a la distinción antes señalada en el caso del monitorio, pero en cambio, el juicio ejecutivo está condenado a la necesidad de un título documentado en la mayoría de los casos. Respecto a las *notificaciones*, enseñaba que el monitorio es más riguroso por el propio carácter provisorio de la sentencia monitoria y la orden de pago condicional, elemento que si el requirente afirmara desconocer, tornaría inadmisibile la demanda, mientras que en el proceso ejecutivo, existe la posibilidad de aplicar las reglas generales de la notificación. Formulaba apreciaciones en cuanto al *contradictorio* por cuanto, en el monitorio, si no se escucha al demandado, el juez dicta sentencia favorable al actor aunque de carácter provisorio, y en el ejecutivo, se rige con las reglas de contradictorio previo a un pronunciamiento que deriva en la intimación de pago y citación de remate. Asimismo, refería al *carácter compulsivo* de ambos procesos, pero expresando que en el proceso monitorio, la orden de pago está condicionada a que no exista oposición por el requerido, cuando en el proceso ejecutivo, la intimación de pago resulta incondicional. Realizaba apreciaciones relativas a la *inversión de la estructura del proceso*, pues explica que en el proceso monitorio, si el requerido se opone, convierte al proceso en un juicio de conocimiento privando a la orden de pago de su eficacia; en el juicio ejecutivo, en cambio, la oposición de excepciones (oposición), genera una etapa promovida por el ejecutado que se encuentra limitado a un motivo tasado por la ley procesal. En esta misma línea (estructura de los procesos) reitera términos analizados en líneas precedentes al estudiar el comentario de Torres Traba, ya que considera -también- que de esta inversión en el contradictorio el proceso adquiere otra envergadura, pues de generarse dicho acto procesal, la intimación queda desvirtuada y en consecuencia, surge la necesidad de expandir el conocimiento sobre la controversia, situación que no se verifica en el marco del proceso ejecutivo, porque su contradictorio o defensa es posterior a la iniciación de la ejecución, y aún existiendo oposición, el proceso mantiene su propia naturaleza, es decir, el acto procesal de oposición a la ejecución, no implica la necesidad de profundizar el conocimiento sobre la cuestión de fondo de la disputa. Finalmente, hace alusión a la *sentencia* dictada en cada proceso, particularmente a la cosa juzgada que derivara de ellos. Señala que en el caso del proceso monitorio, existe cosa juzgada material, y en el proceso ejecutivo, siempre hará cosa juzgada formal, pero reservándose el conocimiento de la controversia en un proceso más amplio y ulterior a aquél. (Cfr. PERAL, Juan Carlos, "Las medidas autosatisfactivas y el proceso monitorio" publicado en DJ 2005-2, 897. Cita online: TR LALEY AR/DOC/2091/2005).

Ahora bien, entrando en el análisis de la controversia de autos, como ya fuera adelantado en el punto precedente, únicamente la pretensión propuesta como otorgamiento de escritura pública, y que instrumentaría la transferencia del dominio del bien inmueble sería válida en autos para su entendimiento. No así aquéllas tendientes a los usufructos vitalicios o la denominada "reinscripción".

Esto ha de apoyarse dentro de la documental presentada en autos, pues la actora acompaña a tales efectos un informe de dominio sobre la Matrícula S-24316 de titularidad de la Sra. Campillo de García, Griselda Noemí, cuyo rubro de gravámenes y restricciones de dicho folio real (electrónico), se consigna un boleto de venta a favor de la actora, con ingreso de fecha 11/02/2010 e inscripción definitiva en misma fecha.

En dicho aspecto, con la documentación acompañada se encuentra agregado un instrumento privado con firmas certificadas encontrándose formalizado a través de la Notaria Pública María Elvira Lazarte, titular del registro nro. 49 y cuya certificación fue formalizada a través de **Acta Nro. 249, Folio Nro. 269, Libro Nro. B/310.**

Otro punto a destacar de la documentación acompañada y situación que fue señalada dentro del cuerpo del requerimiento es que la actora menciona haber tenido facultades para escriturar otorgadas por su vendedor, o delegados. Esta situación según puede ser advertida de los instrumentos públicos acompañados con el escrito inicial en donde la requerida le otorgó un poder especial irrevocable a la requirente de estos actuados a fin de que en su nombre y representación y en su carácter de titular de dominio, "suscriba la escritura traslativa de dominio a su favor sobre un inmueble ubicado en la zona Sud de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, Departamento del mismo nombre en ésta Provincia sito sobre calle Bolivar sin número lugar denominado Barrio San Martín, identificado como Lote 11 de la Manzana V, [...]" (sic) y que "al objeto expresado faculta a su apoderada a suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio, con los requisitos y cláusulas de su naturaleza, la obligue por evicción y saneamiento conforme a derecho, otorgue la posesión, abone impuestos, tasas y/o contribuciones, gastos de escrituración, presente y exhiba la documentación que se le exija, realice toda la clase de trámites y diligencias ante las Autoridades Nacionales, Provinciales y/o Municipales, haga aclaraciones, declaraciones, rectificaciones y ratificaciones, suscriba en su nombre los instrumentos públicos que fuere menester para la cancelación del usufructo vitalicio, haga confeccionar en su nombre y suscriba Planos de Mensura y/o Informe de Verificación de medidas que fuere menester para el otorgamiento de la respectiva escritura traslativa de dominio [...]" (sic). Circunstancia que al suscripto habilitaría a rechazar la demanda por no encontrarse una obligación exigible si, no obstante, este poder no hubiera fenecido en sus efectos por el término que se consigna en las líneas Nros 14 y 15 de dicho instrumento público. Únicamente por ello la petición por parte de la actora resulta atendible, pues al día de interposición de la acción (13/08/2025) carecía de facultades para dar cumplimiento a esta obligación en particular.

Finalmente, ha de formularse apreciaciones sobre las pretensiones que no fueron admitidas para el estudio. Las obligaciones puntuales versan respecto a los usufructos que se consignan en la cláusula tercera cuyo contenido dispone: "Ambas partes manifiestan que la posesión real, material y efectiva será otorgada por la vendedora a la Compradora una vez producida la caducidad del Usufructo Vitalicio que grava el inmueble, libre de todo ocupante u ocupación, [...]". Esta pretensión resulta inadmisibles, pues si bien se encuentra debidamente instrumentada en pos de los requisitos formales que exige el art. 528 CPCCT, no satisface los sustanciales. Y es que no existe inciso que refiera a la transmisión de la posesión sino al dominio que por la naturaleza del bien objeto de los instrumentos en donde se estampó la obligación que hoy se exige, la condición no resulta sine qua non a los efectos de los incisos del art. 528 inc. 4 CPCCT, porque deriva de una subcategoría accesoria al cumplimiento del ejercicio del disfrute del derecho de dominio. Esta circunstancia, no le habría vedado a la actora atento a las facultades del poder otorgado por la demandada, transmitir el dominio de forma registral. Elemento que también podría ser condicionado, atento a que la cláusula sexta relacionada a la escritura traslativa de dominio requiere que la compradora requiera el cumplimiento de dicha obligación, situación que queda saneada atento a la generalidad en que fuera

redactada la cláusula (v.gr. "... *al momento que ésta así lo requiera...*" [sic]).

A esto último debe añadirse que los gravámenes dominiales, salvo que se tratasen de aquéllos que fueran instrumentados con documentos que gozaran de las mismas solemnidades (v.gr. cancelación de hipoteca), deben estar instrumentados, y tratándose de gravámenes que no caducaron sino que se extinguieron, aunque ello derivare de una diferenciación más técnica y puramente dogmática de la ciencia jurídica, mantienen efectos *ipso iure* por el fallecimiento del propio beneficiario que deben ser comunicados y efectivamente actualizados por el Registro Inmobiliario por el trámite administrativo que correspondiera, y no a través de este proceso de conocimiento limitado y que no se encuentra contemplada dentro del artículo 528 CPCCT. Sin perjuicio -además- de que la obligación no surge del propio instrumento en cabeza de la demandada.

Por otro lado, y en relación al pedido de reinscripción, éste queda supeditado a la oposición y en la forma en que fuera formulada la petición no surge con claridad cuál es el sentido de lo requerido. No obstante, tratándose de una inscripción -nuevamente- ello resulta competencia administrativa de los Registros pertinentes una vez satisfechos los requisitos formales que derivan tanto del Código de fondo, como también de las disposiciones reglamentarias establecidas dentro de los límites de la competencia de estos organismos registrales.

Por estas razones, corresponde que se haga lugar parcialmente a la pretensión monitoria deducida por la parte requirente, Sra. **SOLORZANO LUCRECIA DEL VALLE (DNI 13.067.332)**, y en consecuencia **ORDENAR** a la parte requerida, Sra. **CAMPILLO GRISELDA NOEMÍ (DNI 17.752.397)**, a cumplir con la obligación de escrituración dentro del término de DIEZ (10) DÍAS contados a partir de la notificación de la presente orden.

Asimismo, y según lo dispuesto en el artículo 534 incisos 2, 3 y 4, **HACER SABER** a la parte demandada que, dentro del plazo de DIEZ (10) DÍAS de notificada la presente, podrá formular oposición conforme a derecho, y **BAJO APERCIBIMIENTO** de que, de no brindar cumplimiento a la orden del párrafo que antecede y/o no formulare oposición a ésta en el mismo plazo que se otorga, este pronunciamiento quedará firme habilitando su ejecución (art. 536 CPCCT).

COMUNICAR a la demandada que en caso de deducir oposición de forma temeraria, maliciosa o mediante articulaciones manifiestamente improcedentes o dilatorias, se le podrá imponer una multa prevista en el artículo 542 CPCCT.

5. Costas y Honorarios.

Los documentos presentados con la demanda, admiten apartarse del principio objetivo de la derrota, pues surge de estos con claridad que la requirente tuvo facultades otorgadas por la requerida al momento de contraer la obligación, sin que sus accesorios sufran una alteración sustancial (v.gr. gastos de escriturar). Asimismo, la forma en que fuera propuesta la demanda en pos de utilizar la vía monitoria documental también influye en el decisorio por cuanto únicamente puede subsumirse la pretensión de escriturar sin que ello fuera argumentado por la letrada de la actora en su postulado inicial, ya que de este escrito no surge expresado que el poder otorgado para escriturar se encuentra vencido al momento de la interposición de la demanda, lo que justificaría el progreso de su acción. Además y siguiendo esta línea, las pretensiones relacionadas a los usufructuarios fallecidos y aquélla vinculada a la reinscripción, resultan ajenas al carácter restrictivo que este proceso exige en su conocimiento.

Por estas razones, y atento al progreso parcial de la pretensión, al existir razones suficientes para iniciar este juicio, y finalmente, estando supeditado este pronunciamiento a la eventual oposición del requerido, corresponde apartarse del principio objetivo de la derrota por estas particularidades del

caso y la propia estructura procesal de este juicio, e imponer las costas por el orden causado.

En cuanto a los estipendios profesionales y -nuevamente- tratándose de un proceso condicionado a la oposición del requerido, estos se difieren para ser regulados oportunamente.

Por ello;

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda monitoria promovida por la **Sra. SOLORZANO LUCRECIA DEL VALLE (DNI 13.067.332)** en contra de la **Sra. CAMPILLO GRISELDA NOEMÍ (DNI 17.752.397)** a cumplir con la obligación de escrituración instrumentada por boleto de compraventa de fecha 10/02/2010, dentro del plazo de DIEZ (10) DÍAS contados a partir de la notificación de la presente orden.

II.- HÁGASE CONOCER a la parte demandada, **Sra. CAMPILLO GRISELDA NOEMÍ (DNI 17.752.397)** que puede formular oposición conforme a derecho a la orden que antecede la que deberá ser deducida dentro del plazo de DIEZ (10) DÍAS de notificado este pronunciamiento, **BAJO APERCIBIMIENTO** de que, si no cumpliere con la orden dispuesta en el punto I, y no formulare oposición a aquélla en el plazo otorgado, esta sentencia quedará firme habilitándose su ejecución (art. 536 CPCCT).

III.- COSTAS, por el orden causado, conforme a lo considerado.

IV.- HONORARIOS, oportunamente atento a la estructura del proceso.

V.- LÍBRESE CÉDULA al domicilio real del requerido, con código informático que permita la lectura de la demanda y la documentación presentada conforme al artículo 535 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Tucumán. Asimismo, **REITERAR** a la parte demandada que podrá suspender los efectos de la sentencia mediante oposición fundada. A tales efectos, acompañe bono de movilidad.

HÁGASE SABER.^{LEAP}

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

-Juez Civil y Comercial Común de la XVIa Nom.-

Actuación firmada en fecha 01/06/2026

Certificado digital:

CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

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



