



Expediente: 4670/24

Carátula: TREJO CECILIA AZUCENA C/ BULACIO ESTEBAN AUGUSTO S/ ESCRITURACION

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

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 08/10/2026 - 00:00

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

27419831412 - TREJO, CECILIA AZUCENA-ACTOR/A

90000000000 - BULACIO, ESTEBAN AUGUSTO-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común XII nom

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 4670/24



H102326454757

San Miguel de Tucumán, 07 de octubre de 2026.

DATOS DEL EXPEDIENTE:

Caratula: TREJO CECILIA AZUCENA c/ BULACIO ESTEBAN AUGUSTO s/ ESCRITURACION

Expte. N.º 4670/24

Primer Decreto: 10/12/2024

Partes:

- Demandante (actor): Cecilia Azucena Trejo, DNI N° 13.311.264

- Abogado del demandante: Rocío Belén Concha Ruíz MP N° 11.100

- Demandado: Esteban Augusto Bulacio, DNI N° 26.455.887 - Rebelde

Juzgado Civil y Comercial Común de la XII Nominación – Centro Judicial Capital de Tucumán

- Juez: Camilo E. Appas

S E N T E N C I A

1. Trámite procesal del Expediente

En fecha 02/09/2024 se presenta Cecilia Azucena Trejo, DNI N.º 13.311.264, por intermedio de su letrada apoderada Rocío Belén Concha Ruíz, e inicia demanda de escrituración contra Esteban Augusto Bulacio, DNI N.º 26.455.887, respecto del inmueble ubicado en Manzana G, Casa 9, del Barrio 360 Viviendas de San Miguel de Tucumán.

Por resolución de fecha 11/09/2024 se rechaza la medida cautelar de anotación preventiva de litis solicitada por la actora.

En fecha 10/12/2024 se agrega el acta de cierre de mediación, se tiene por presentada a la letrada en el carácter invocado, en mérito al poder acompañado, y se ordena citar al demandado.

En fecha 26/02/2025, ante la falta de comparecencia del accionado, se abre la causa a prueba y se convoca a la primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas.

En fecha 27/05/2025 se celebra la primera audiencia, con la asistencia de la actora y su letrada apoderada. Ante la incomparecencia del demandado, no resulta posible intentar una conciliación y se proveen las pruebas ofrecidas. Se fija el día 14/10/2025 para la celebración de la segunda audiencia.

En fecha 14/10/2025 se celebra la segunda audiencia de producción de pruebas y conclusión de la causa. Se reciben las declaraciones testimoniales, se clausura el período probatorio y la letrada de la actora formula sus alegatos.

En fecha 20/11/2025 se tiene por repuesta la planilla fiscal y pasan los autos a despacho para dictar sentencia.

En fecha 09/04/2026, este proveyente dispone una medida para mejor proveer, en los términos del art. 135 del CPCCT. Se ordena librar oficio a la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N.º 1 para que, en el marco del expediente N.º 1093/06, correspondiente a la sucesión de José León Bulacio y Elsa Orlanda Sandoval, informe acerca de la denuncia de bienes del acervo hereditario y, particularmente, si se ha procedido a la adjudicación del inmueble objeto de este proceso. Asimismo, se requiere al Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano que informe si otorgó escritura respecto de dicha unidad y aporte sus datos de identificación registral y catastral.

Mediante oficio de fecha 23/04/2026, la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N.º 1 comunica que de la compulsa del expediente sucesorio no surge sentencia de denuncia de bienes ni sentencia de adjudicación.

Por su parte, mediante informe de fecha 09/06/2026, el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano comunica que el inmueble no cuenta con escritura otorgada, que la titularidad registral permanece a nombre del organismo y que la unidad se encuentra en condiciones de escriturar. Asimismo, aporta los datos de identificación registral y catastral requeridos.

2. Argumentos de las partes.

Actora.

Se presenta Cecilia Azucena Trejo, DNI N° 13.311.264, por intermedio de su letrada apoderada Rocío Belén Concha Ruiz, MP N° 11.100, e interpone demanda de escrituración contra Esteban Augusto Bulacio, DNI N° 26.455.887, respecto del inmueble ubicado en Manzana G, Casa 9, del Barrio 360 Viviendas, a la altura de calle 9 de Julio al 4700 de San Miguel de Tucumán.

Relata que José León Bulacio y Elsa Orlanda Sandoval, progenitores del demandado, adquirieron la vivienda del Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano en fecha 08/10/1997, mediante un contrato que contemplaba el pago de trescientas cuotas mensuales y consecutivas. Señala que ambos fallecieron antes de cancelar la totalidad de aquellas cuotas.

Expone que, en fecha 29/11/2012, celebró con Esteban Augusto Bulacio un boleto de compraventa respecto de dicho inmueble, en el cual el vendedor intervino invocando su condición de único heredero de sus padres. Indica que las firmas fueron certificadas por la escribana María del Pilar Feijóo, del Registro Notarial N.º 56.

Manifiesta que el precio se convino en la suma de \$90.000, de los cuales entregó \$50.000 al momento de la celebración del contrato. El saldo de \$40.000 debía abonarse cuando el demandado le entregara una copia de la declaratoria de herederos correspondiente al proceso sucesorio de sus progenitores, identificado en la demanda como “Sandoval Elsa Orlanda y Bulacio José León s/ Sucesión”, expediente N.º 8419/12, del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III Nominación.

Afirma que el demandado no impulsó aquel trámite ni le entregó la documentación comprometida, por lo que debió contratar asistencia letrada e intervenir en el sucesorio para obtener el dictado de la declaratoria de herederos.

Refiere que, en octubre de 2013, el demandado le solicitó la entrega urgente de \$20.000 en efectivo para afrontar un tratamiento médico de una de sus hijas, con la expresa indicación de que dicha suma sería imputada al saldo del precio. Sostiene haber efectuado esa entrega.

Añade que, posteriormente, perdió contacto con el vendedor y que sus intentos de comunicarse con él para cancelar el saldo pendiente resultaron infructuosos.

Expresa que también abonó las cuotas que permanecían pendientes ante el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano, cuyo pago era necesario para posibilitar la escrituración. Acompaña las boletas correspondientes y sostiene que debió realizar las gestiones necesarias en el proceso sucesorio ante la falta de colaboración del demandado.

Afirma que posee el inmueble de manera real, pública, pacífica e ininterrumpida desde noviembre de 2012 y que allí se encuentra su vivienda.

En consecuencia, solicita que se condene al demandado a otorgar la escritura traslativa de dominio a su favor. Para el supuesto de que se negara a cumplir, pide que el instrumento sea otorgado judicialmente en su representación y se ordene su inscripción en el Registro Inmobiliario, con costas.

Asimismo, solicita la anotación preventiva de litis respecto del inmueble, medida que fue rechazada mediante resolución de fecha 11/09/2024.

2.1. Demandado.

El demandado no compareció a estar a derecho ni contestó la demanda.

3. Hechos y pretensiones. Cuestiones controvertidas.

La actora pretende el cumplimiento de la obligación de escriturar que atribuye al demandado con fundamento en el boleto de compraventa celebrado el 29/11/2012, respecto del inmueble ubicado en Manzana G, Casa 9, del Barrio 360 Viviendas de San Miguel de Tucumán.

Ante la falta de contestación de la demanda, corresponde examinar el alcance de la obligación asumida por el accionado y la prueba de su incumplimiento, así como el cumplimiento de las prestaciones a cargo de la actora, particularmente en lo relativo al saldo del precio. Asimismo, debe determinarse la incidencia de la situación sucesoria y dominial del inmueble sobre la procedencia de la pretensión y el eventual alcance de la condena.

4. Análisis y solución del caso.

4.1. Marco jurídico. Derecho aplicable y acción de escrituración.

Con carácter previo al análisis de la pretensión, corresponde determinar el régimen jurídico aplicable, pues el contrato que constituye la fuente del derecho invocado fue celebrado el 29/11/2012, durante la vigencia del Código Civil aprobado por Ley N.º 340, mientras que la presente acción fue promovida luego de la entrada en vigor del Código Civil y Comercial de la Nación.

El art. 7 del Código Civil y Comercial establece la aplicación inmediata de la nueva ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, pero excluye su aplicación retroactiva a la constitución de aquellas relaciones y a los efectos ya producidos o agotados bajo la legislación anterior. Asimismo, dispone que las nuevas leyes supletorias no resultan aplicables a los contratos en curso de ejecución, salvo las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.

En consecuencia, la constitución, validez, interpretación y alcance del contrato celebrado el 29/11/2012, así como las prestaciones cumplidas durante la vigencia del ordenamiento anterior, deben examinarse conforme las disposiciones del Código Civil derogado. La aplicación de la legislación actual a las consecuencias pendientes deberá ponderarse con arreglo a aquella regla temporal, sin sustituir las disposiciones supletorias que integraron el contrato al momento de su celebración.

Sentado lo anterior, los arts. 1197 y 1198 del Código Civil reconocían la fuerza obligatoria de los contratos y exigían su celebración, interpretación y ejecución de buena fe, de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender al contratar.

En materia inmobiliaria, el art. 1184 inc. 1 exigía escritura pública para los contratos que tuvieran por objeto la transmisión de bienes inmuebles. Sin embargo, la ausencia de aquella forma no privaba de eficacia obligacional al acuerdo instrumentado privadamente. Conforme el art. 1185, las partes quedaban obligadas a otorgar la escritura pública; a su vez, el art. 1187 calificaba dicha prestación como una obligación de hacer y permitía demandar judicialmente su cumplimiento.

De ello se sigue que el instrumento privado no transmite por sí mismo el dominio del inmueble, pero puede conferir al adquirente un derecho personal a exigir el otorgamiento de la escritura. La acción de escrituración tiene por finalidad obtener el cumplimiento de esa obligación y completar la instrumentación necesaria para la transmisión dominial.

La obligación de escriturar requiere la cooperación de los contratantes. Su cumplimiento comprende tanto la concurrencia al otorgamiento del instrumento como la realización de los actos y la aportación de la documentación que, según el contrato y la situación jurídica del inmueble, resulten necesarios para concretarlo. También exige examinar el cumplimiento o aseguramiento de las prestaciones a cargo de quien reclama.

En el caso, deberá determinarse el alcance de la obligación asumida personalmente por el demandado, quien contrató invocando su condición de heredero de los adquirentes originarios. Para ello, corresponde distinguir la existencia de aquella obligación de las condiciones jurídicas necesarias para hacer efectiva la transferencia, atendiendo a las cláusulas del boleto, las constancias del proceso sucesorio y los informes del Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano.

4.2. Falta de comparecencia y de contestación de la demanda.

El demandado no compareció a estar a derecho ni contestó la demanda, pese a haber sido citado. En consecuencia, su situación procesal queda comprendida en el art. 267 del CPCCT, que establece que la rebeldía se produce por el solo ministerio de la ley, sin necesidad de petición de parte ni declaración judicial, cuando quien ha sido legalmente citado no comparece.

La falta de comparecencia y de contestación no determina, por sí sola, la admisión de la demanda ni importa un allanamiento. Tampoco releva a este proveyente de examinar las constancias de la causa, valorar la prueba producida y verificar que la pretensión encuentre sustento en el derecho aplicable.

En ese marco, la conducta procesal del accionado será considerada conjuntamente con los restantes elementos incorporados al proceso. Su inactividad no puede suplir las condiciones jurídicas necesarias para otorgar la escritura ni extender los efectos de una eventual condena a quienes no han sido parte del juicio.

Por ello, corresponde examinar el contrato acompañado, el alcance de las obligaciones asumidas y la prueba de su cumplimiento, particularmente en lo relativo al saldo del precio y a la situación sucesoria y dominial del inmueble. La ausencia de contradicción será ponderada en esa valoración, sin atribuirle el efecto de tener automáticamente por acreditados todos los extremos invocados por la actora.

4.3. Análisis probatorio.

a) Pruebas ofrecidas y/o producidas.

Actora:

-Documental: Se ofrecieron los boletos de compraventa de fechas 08/10/1997, celebrado por José León Bulacio y Elsa Orlanda Sandoval con el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano, y 29/11/2012, celebrado entre el demandado y la actora; la certificación notarial de firmas correspondiente a este último, Actuación M 01385176; comprobantes de pago ante el organismo provincial; documentación relativa a la declaratoria de herederos, cédulas de notificación y presentaciones efectuadas en el proceso sucesorio de los progenitores del demandado. Asimismo, se acompañaron la Resolución N.º 633 de fecha 28/02/2024 del IPVDU y el Poder Especial N.º 14771. La documental incorporada fue admitida en la primera audiencia y tenida presente para su valoración al dictar sentencia.

-Pericial ambiental: Producida mediante el Informe Social N.º 348, de fecha 25/06/2025, elaborado por la Lic. Adriana Barroso, del Gabinete Psicosocial.

-Inspección ocular: Producida mediante la diligencia realizada en el inmueble en fecha 19/06/2025, conforme al acta labrada por el Oficial de Justicia.

-Testimonial: Producida mediante las declaraciones de Ramón Walter Abregú, María del Carmen Quesada y Víctor Raúl Gómez, recibidas en la segunda audiencia de fecha 14/10/2025.

-Informativa: Se admitieron los pedidos de informes a la Dirección General de Catastro, al Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano y al Registro Inmobiliario de Tucumán, contestados mediante las actuaciones incorporadas en fechas 12/06/2025, 22/07/2025 y 09/06/2025, respectivamente. Asimismo, se compulsó mediante el sistema SAE el expediente sucesorio N.º 1093/06, en el que consta la sentencia declaratoria de herederos N.º 256, de fecha 01/03/2024.

-Declaración de parte: Admitida y no producida. Por providencia de fecha 04/06/2025 se requirió a la actora que, dentro del plazo de cinco días, presentara por mostrador de la OGA Civil y Comercial N.º 2 el sobre con el pliego de posiciones correspondiente al cuaderno A5. No consta en autos el cumplimiento de dicho requerimiento ni la presentación del sobre en la audiencia de fecha 14/10/2025. El demandado tampoco compareció a prestar declaración.

-Constancias de autos: Se admitió la prueba ofrecida, comprensiva de las actuaciones y documentos incorporados al proceso.

Demandado:

No compareció ni ofreció pruebas.

-Medida para mejor proveer:

Por providencia de fecha 09/04/2026 se requirieron informes a la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N.º 1 y al Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Ambos requerimientos fueron contestados. Mediante oficio de fecha 23/04/2026, la oficina de Sucesiones informó que en el expediente N.º 1093/06 no surge sentencia de denuncia de bienes ni sentencia de adjudicación. Por su parte, el IPVDU respondió en fecha 09/06/2026 acerca de la falta de escritura, la titularidad registral del inmueble y sus datos de identificación registral y catastral.

b) Valoración de la prueba producida.

- Prueba testimonial. Ocupación del inmueble y mejoras.

Las declaraciones testimoniales recibidas en la segunda audiencia aportan elementos acerca de la ocupación del inmueble por la actora y de las modificaciones realizadas en la vivienda. Su alcance debe determinarse atendiendo al conocimiento que cada testigo manifestó tener de los hechos y a las circunstancias en que lo adquirió.

María del Carmen Quesada expresó que conoce a Cecilia Azucena Trejo por la actividad que desarrolla y por concurrir a su domicilio desde aproximadamente ocho o nueve años antes de la audiencia. Identificó a la actora y a su familia como quienes habitan la vivienda y señaló que, cuando comenzó a asistir, esta ya presentaba ampliaciones respecto de las características habituales de las casas del barrio. Sin embargo, no precisó quién había ejecutado aquellas obras ni manifestó conocer las circunstancias de adquisición del inmueble. Asimismo, indicó que no conoce al demandado ni sabe cuál es su paradero.

Víctor Raúl Gómez manifestó que conoce a la actora desde aproximadamente el año 2020, por haber concurrido al inmueble para realizar tratamientos de masoterapia y digitopuntura a ella y a su hija. Refirió haber observado a integrantes de la familia en la vivienda y a personas trabajando en modificaciones edilicias mientras la actora residía allí. En cuanto a la adquisición, señaló que Trejo le había comentado que compró la casa a otra persona, por lo que su conocimiento sobre ese aspecto proviene de lo relatado por la propia interesada. Expresó que no conoce al demandado ni tiene información sobre su paradero.

Por su parte, Ramón Walter Abregú explicó que realiza trabajos de albañilería, electricidad, plomería y mantenimiento, y que conoce a la actora como cliente. Situó el inicio de sus trabajos en la vivienda a mediados de 2013, cuando intervino en el cerramiento perimetral, y manifestó que posteriormente continuó efectuando refacciones. Señaló que Trejo le encargó diversas obras, entre ellas ampliaciones en el sector del fondo y trabajos en el quincho, las rejas, la pintura y los techos, parte de los cuales ejecutó personalmente. También indicó que no conoce al demandado ni sabe cómo la

actora adquirió el inmueble.

Las declaraciones resultan concordantes en cuanto a la ocupación de la vivienda por Trejo y su familia durante los períodos en que los testigos concurren al lugar. Respecto de las mejoras, la declaración de Abregú presenta especial relevancia por su intervención directa en los trabajos que describió y por haber identificado a la actora como quien se los encargó.

No obstante, ninguno de los testigos manifestó haber presenciado la celebración del contrato ni la entrega de dinero al demandado. Por ello, sus declaraciones no permiten acreditar los pagos invocados en la demanda. Tampoco el hecho de que desconozcan al accionado y su paradero demuestra, por sí mismo, que este hubiera interrumpido todo contacto con la actora o incumplido las gestiones comprometidas, cuestiones que deben examinarse mediante los restantes elementos de prueba.

- Inspección ocular e informe socioambiental.

La inspección ocular practicada el 19/06/2025 aporta una constatación directa de la ocupación y del estado material de la vivienda al tiempo de la diligencia. El Oficial de Justicia fue recibido por la actora y dejó constancia de las características observadas en el inmueble, así como de sus manifestaciones acerca de la residencia y las modificaciones realizadas, conforme al acta incorporada al sistema SAE en fecha 24/06/2025.

Corresponde distinguir las circunstancias verificadas personalmente por el funcionario de aquellas cuya fuente es el relato de Trejo. La constatación del estado de la vivienda no acredita, por sí sola, la fecha de ejecución de todas las obras ni quién afrontó su costo.

El Informe Social N.º 348, de fecha 25/06/2025, elaborado por la Lic. Adriana Barroso, también da cuenta de la residencia de la actora y de su grupo familiar en el inmueble, de sus condiciones habitacionales y de las características de la construcción. En cuanto al origen y realización de las ampliaciones, recoge información proporcionada por la entrevistada y por otras personas consultadas.

La profesional aclaró los límites de su intervención para verificar técnicamente las modificaciones edilicias. En consecuencia, el informe será valorado como elemento relativo a la situación habitacional y social constatada, sin atribuirle el alcance de una pericia técnica sobre la antigüedad, autoría o costo de las obras.

Valorados conjuntamente, los testimonios, la inspección ocular y el informe socioambiental permiten tener por acreditada la ocupación de la vivienda por la actora y corroboran la realización de mejoras que, en el caso de los trabajos descriptos por Abregú, fueron encargadas por ella. Estos elementos resultan compatibles con la ejecución material del negocio invocado, aunque no bastan para establecer el pago íntegro del precio ni la posibilidad jurídica de otorgar inmediatamente la escritura.

- Prueba documental e informativa. Contenido del contrato y situación jurídica del inmueble.

La documental acompañada permite distinguir dos negocios sucesivos: la adquisición originaria de la vivienda por los progenitores del demandado y el contrato posteriormente celebrado entre este y la actora.

Del boleto de fecha 08/10/1997 surge que José León Bulacio y Elsa Orlanda Sandoval contrataron con el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano la adquisición de la unidad ubicada en Manzana G, Casa 9, del Barrio 360 Viviendas de San Miguel de Tucumán, mediante un sistema de

financiación que contemplaba trescientas cuotas mensuales y consecutivas. Este instrumento constituye el antecedente de los derechos que el demandado invocó al contratar con Trejo, sin que corresponda equiparar su celebración con el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

Por su parte, el boleto de compraventa de fecha 29/11/2012 identifica a Esteban Augusto Bulacio como vendedor y a Cecilia Azucena Trejo como compradora. En su cláusula primera, el accionado invoca su condición de único heredero de José León Bulacio y Elsa Orlanda Sandoval y, con fundamento en los derechos derivados de aquella calidad, conviene la venta y transferencia del inmueble. Las firmas fueron certificadas por la escribana María del Pilar Feijóo, conforme la actuación notarial acompañada.

En cuanto al precio, la cláusula segunda lo fija en \$90.000 y deja constancia de la recepción de \$50.000 al momento de la celebración del negocio, otorgando al instrumento eficacia de recibo por esa suma. Respecto de los \$40.000 restantes, establece que serían abonados cuando el vendedor entregara a la compradora una copia de la declaratoria de herederos correspondiente al proceso sucesorio de sus progenitores.

En consecuencia, el boleto acredita el pago inicial de \$50.000 y la existencia de un saldo cuyo cumplimiento fue vinculado a la entrega de aquella documentación. No contiene, en cambio, constancia de la posterior entrega de \$20.000 que la actora afirma haber realizado en octubre de 2013, cuestión que será examinada específicamente al tratar el cumplimiento del precio.

La cláusula cuarta contempla la entrega de la posesión del inmueble. Esta estipulación encuentra corroboración en los elementos anteriormente valorados, que dan cuenta de la ocupación de la vivienda por la actora y de los trabajos que encargó desde mediados de 2013.

Asimismo, la cláusula sexta prevé el otorgamiento de la escritura una vez cumplidas las formalidades relativas a la aprobación del plano de subdivisión, y asigna a la compradora los gastos de escrituración conforme a la ley. La cláusula octava establece que esta afrontaría las cuotas pendientes ante el Instituto, manteniéndose su pago a nombre de los adquirentes originarios mientras se encontrara pendiente la declaratoria de herederos.

Estas estipulaciones muestran que las partes conocían la necesidad de cumplir actuaciones previas para formalizar la transferencia. Por ello, el alcance de la obligación asumida debe examinarse considerando el contrato en su conjunto, tanto en lo relativo al precio como a la documentación sucesoria y a la regularización ante el organismo provincial.

En relación con las cuotas de la vivienda, se acompañaron comprobantes de pago y la Resolución N.º 633 del IPVDU, de fecha 28/02/2024, correspondiente al expediente administrativo N.º 9629/440-2023. Esta última da cuenta de la cancelación de la deuda de la unidad, circunstancia corroborada por la respuesta del organismo de fecha 22/07/2025.

Debe distinguirse aquella cancelación del pago del precio convenido entre Trejo y Bulacio. Se trata de obligaciones con distintos acreedores y fuentes: los pagos realizados ante el Instituto corresponden al financiamiento de la adquisición originaria, mientras que el saldo de \$40.000 surge del contrato celebrado entre las partes de este proceso. Por ello, la cancelación de la deuda ante el organismo no acredita, por sí misma, la extinción del saldo debido al demandado.

En cuanto a la identificación del bien, el informe de la Dirección General de Catastro de fecha 09/06/2025 vincula la dirección aportada con el Padrón N.º 435.630, Circunscripción I, Sección 28, Manzana/Parcela 66B, Parcela 8 y Matrícula catastral 3835. Estos datos contribuyen a individualizar el inmueble objeto del contrato y deben distinguirse de su identificación registral.

Los informes del IPVDU, incluido el remitido en fecha 09/06/2026 en cumplimiento de la medida para mejor proveer, dan cuenta de que no se otorgó escritura respecto de la unidad y de que la titularidad registral permanece a nombre del organismo, en la Matrícula S-22020. Asimismo, informan que la unidad se encuentra cancelada y en condiciones de escriturar. Esta circunstancia acredita la posibilidad de avanzar en la regularización dominial, pero no significa que la transferencia ya se hubiera concretado ni que se encuentren cumplidos todos los requisitos correspondientes a la situación particular de las partes.

De la compulsa del expediente digital “Bulacio José León - Sandoval Elsa Orlanda s/ Sucesión”, expediente N.º 1093/06, del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III Nominación, surge la sentencia declaratoria de herederos N.º 256, de fecha 01/03/2024.

Mediante dicho pronunciamiento se declaró, sin perjuicio de terceros, herederos de José León Bulacio a Elsa Orlanda Sandoval, en carácter de cónyuge supérstite, y a Esteban Augusto Bulacio, en carácter de hijo. Asimismo, se declaró a este último heredero de Elsa Orlanda Sandoval, también en carácter de hijo. La sentencia dejó expresamente establecido que el instrumento no autoriza por sí solo actos de disposición.

Esta constancia acredita la calidad hereditaria invocada por el demandado respecto de sus progenitores, tanto por su vocación directa en la sucesión paterna como por la sucesión de su madre. No acredita, en cambio, la denuncia y adjudicación de los derechos derivados de la adquisición de la vivienda frente al IPVDU, ni el cumplimiento de los restantes recaudos necesarios para formalizar su transferencia.

Por otra parte, mediante oficio de fecha 23/04/2026, la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N.º 1 informó que, de la compulsa del expediente N.º 1093/06, no surge sentencia de denuncia de bienes ni sentencia de adjudicación. Esta respuesta no contradice la existencia de la declaratoria antes examinada, pues se refiere a actuaciones de distinto objeto.

En definitiva, la prueba documental e informativa respalda la existencia del contrato celebrado entre la actora y el demandado, la calidad hereditaria de este, el pago inicial de \$50.000 y la cancelación de la deuda de la unidad ante el IPVDU. También demuestra que la escritura permanece pendiente y que el organismo conserva la titularidad registral. Estas circunstancias deben ser consideradas al determinar las prestaciones aún exigibles y los actos necesarios para posibilitar el cumplimiento de la obligación asumida por Bulacio.

4.4. Obligación asumida por el demandado. Alcance del cumplimiento contractual.

Del boleto de compraventa de fecha 29/11/2012 surge que Esteban Augusto Bulacio intervino personalmente como vendedor, invocando su condición de único heredero de José León Bulacio y Elsa Orlanda Sandoval. En esa calidad, convino con la actora la transferencia del inmueble y asumió las obligaciones necesarias para hacer efectiva la transferencia convenida, conforme las condiciones establecidas en el instrumento.

La obligación cuyo cumplimiento se reclama encuentra su fuente inmediata en el contrato celebrado por el propio demandado. No se trata de una obligación contraída por sus progenitores frente a Trejo y transmitida por causa de muerte, sino de un compromiso que Bulacio asumió en nombre propio, con fundamento en los derechos que invocó como sucesor de los adquirentes originarios.

Esta circunstancia sustenta su legitimación pasiva para responder por el cumplimiento de lo convenido. La falta de titularidad registral a su nombre no elimina aquella vinculación contractual, aunque incide en los actos necesarios para concretar la transferencia y en el alcance de la condena.

El contenido del propio instrumento permite advertir, además, que las partes conocían que la transferencia definitiva no podía concretarse de manera inmediata. La cláusula segunda vinculó el pago del saldo de \$40.000 a la entrega por el vendedor de una copia de la declaratoria de herederos correspondiente al proceso sucesorio de sus progenitores; la cláusula sexta estableció que la escritura traslativa de dominio sería otorgada una vez completados los trámites necesarios para la aprobación del plano de subdivisión; y la cláusula octava puso a cargo de la compradora el pago de las cuotas pendientes ante el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano mientras se encontrara pendiente la declaratoria de herederos, a la que el propio contrato calificó como requisito ineludible para la transferencia definitiva.

Estas estipulaciones muestran que la obligación asumida por Bulacio no puede ser interpretada como limitada a la mera concurrencia futura al otorgamiento de una escritura. El cumplimiento del resultado comprometido suponía la realización de actuaciones previas vinculadas con la situación sucesoria del vendedor, la regularización de los derechos derivados de la adquisición originaria y la intervención del organismo provincial.

La declaratoria de herederos de fecha 01/03/2024 acredita su condición de sucesor, pero no sustituye las actuaciones necesarias para formalizar la transmisión. El propio pronunciamiento establece que no autoriza por sí solo actos de disposición. Asimismo, el informe posterior del proceso sucesorio da cuenta de la inexistencia de sentencia de denuncia de bienes y de adjudicación, mientras que los informes del IPVDU acreditan que el organismo conserva la titularidad registral.

Debe precisarse, además, que José León Bulacio y Elsa Orlanda Sandoval nunca obtuvieron escritura traslativa de dominio respecto de la vivienda. Por consiguiente, los causantes no transmitieron mortis causa al demandado el dominio del inmueble, sino los derechos derivados de la relación contractual mantenida con el IPVDU. La declaratoria de herederos, entonces, acredita la calidad sucesoria de Bulacio, pero no importa por sí misma la adjudicación de aquellos derechos ni lo coloca en condiciones de transmitir el dominio.

Por consiguiente, la cancelación de las cuotas de la vivienda y el dictado de la declaratoria no bastan para considerar cumplida la regularización necesaria para su transferencia.

Aquellas actuaciones pendientes tampoco pueden considerarse ajenas a la obligación del demandado cuando su intervención resulte necesaria para posibilitar el cumplimiento. La buena fe contractual exige su cooperación y comprende la realización de los actos preparatorios que se encuentren a su cargo, la aportación de la documentación pertinente y la concurrencia a los trámites necesarios para formalizar el negocio.

En el caso, la propia regulación contractual vincula el cumplimiento de las prestaciones con la documentación sucesoria y con las formalidades previas al otorgamiento de la escritura. Por ello, el compromiso de Bulacio no puede reducirse a concurrir a la firma de un instrumento cuya preparación requiera actos que él mismo debe realizar.

Corresponde distinguir las actuaciones que dependen del demandado de aquellas cuya decisión compete al órgano judicial del sucesorio o al organismo administrativo. Bulacio debe promover y continuar los trámites pertinentes, presentar la documentación exigible y prestar la colaboración necesaria; pero la sentencia de este proceso no puede sustituir las decisiones que corresponden a esas autoridades ni disponer por sí misma la transferencia de un inmueble cuya titularidad registral pertenece a quien no fue demandado.

En particular, el cumplimiento de la obligación asumida exige que Bulacio realice las actuaciones que se encuentren a su cargo para regularizar, en el proceso sucesorio de sus progenitores, los derechos derivados de la contratación originaria con el IPVDU, ponga en conocimiento de aquel órgano el negocio celebrado con Trejo y requiera el pronunciamiento que corresponda para posibilitar su efectivización.

Esta sentencia no importa, sin embargo, adjudicar aquellos derechos al demandado, aprobar o convalidar la disposición efectuada mediante el boleto ni sustituir las decisiones que corresponden al órgano competente del proceso sucesorio.

La instrumentación deberá adecuarse a los antecedentes dominiales, a los derechos provenientes de la adquisición originaria y a los requisitos exigibles para formalizar la transferencia. No se ha acreditado que la única vía posible consista en otorgar primero una escritura a nombre del accionado y luego otra a favor de Trejo.

La circunstancia de que parte de las gestiones deba desarrollarse ante el IPVDU no excluye su consideración en este proceso. Aunque su tramitación corresponda al ámbito administrativo, integra el cumplimiento contractual la intervención que resulte exigible al demandado para posibilitar la transferencia convenida.

Una vez cumplidas las actuaciones sucesorias pertinentes, corresponderá asimismo al demandado realizar ante el IPVDU las gestiones que requieran su intervención para procurar la transferencia, cambio de titularidad o regularización que resulte procedente, acompañando la documentación exigible y prestando las conformidades necesarias.

Ello no significa que esta sentencia pueda imponer al IPVDU el reconocimiento de la operación celebrada entre las partes, determinar la modalidad mediante la cual deberá instrumentarse la transferencia u ordenar al organismo el otorgamiento de una escritura a favor de Trejo. El Instituto conserva la titularidad registral del inmueble, no ha sido parte en estas actuaciones y mantiene las competencias que su régimen jurídico le atribuye.

Finalmente, la necesidad de actuaciones previas no autoriza a mantener indefinidamente pendiente el cumplimiento. Corresponde establecer las conductas exigibles al accionado y los plazos para su realización, diferenciando su propia inactividad de las demoras o decisiones que dependan del sucesorio o del IPVDU y que no le resulten imputables.

En consecuencia, este proveyente considera que la situación sucesoria y dominial del inmueble no excluye la obligación personal asumida por Bulacio frente a Trejo, pero exige delimitar su cumplimiento mediante las actuaciones necesarias para posibilitar la transferencia convenida, conjuntamente con el aseguramiento de las prestaciones pendientes a cargo de la actora.

La obligación debe ser apreciada, entonces, como un deber de cumplimiento contractual comprensivo de los actos que resulten necesarios, dentro de la esfera jurídica del demandado, para colocar el negocio en condiciones de alcanzar la transferencia definitiva convenida, sin extenderse a la obtención de decisiones favorables cuyo dictado corresponda exclusivamente al órgano sucesorio o al IPVDU.

4.5. Cumplimiento de las prestaciones recíprocas. Pago del precio y saldo pendiente.

El contrato celebrado entre las partes establece prestaciones recíprocas: el demandado asumió la obligación de realizar los actos necesarios para formalizar la transferencia convenida, mientras que la actora se comprometió a abonar el precio y a cumplir las restantes prestaciones previstas a su

cargo. La exigibilidad de cada obligación debe determinarse conforme las modalidades y oportunidades estipuladas, sin que la subsistencia de una prestación pendiente importe, por sí sola, un incumplimiento.

La cláusula segunda del boleto fija el precio en \$90.000 y deja constancia de la recepción de \$50.000 al momento de su celebración. Respecto de los \$40.000 restantes, establece que serían abonados cuando el vendedor entregara a la compradora una copia de la declaratoria de herederos correspondiente al proceso sucesorio de sus progenitores.

La actora afirmó que en octubre de 2013 entregó al demandado otros \$20.000 en efectivo, a pedido de este y con expresa imputación al saldo del precio. Sin embargo, no acompañó recibo ni otro documento que dé cuenta de esa entrega. Tampoco los testigos manifestaron haberla presenciado o tener conocimiento de ella, y los comprobantes incorporados corresponden a pagos efectuados ante el IPVDU, cuyo acreedor y causa son distintos.

Corresponde examinar, asimismo, la prueba de declaración de parte ofrecida en el cuaderno A5. Atento a los términos de su ofrecimiento, mediante providencia de fecha 04/06/2025 se requirió a la actora que presentara, dentro del plazo de cinco días, el sobre con el pliego de posiciones. No consta en autos el cumplimiento de esa carga ni la presentación del sobre en la segunda audiencia.

Si bien el demandado no compareció a prestar declaración, la incomparecencia no permite atribuirle el reconocimiento de posiciones cuyo contenido no consta en el proceso. No se verificó la presentación ni la apertura del pliego, por lo que no corresponde tener por confesada mediante esta prueba la recepción de los \$20.000 invocada por la actora. La circunstancia de que en la audiencia se tuviera presente la conducta del accionado para su valoración en definitiva no suple la carga incumplida por la oferente.

La alegación del pago adicional carece, además, de respaldo documental, testimonial o de otro elemento corroborante. Esta conclusión no supone exigir exclusivamente un recibo, sino advertir que el conjunto probatorio no permite formar convicción suficiente acerca de aquella entrega. En consecuencia, no corresponde tener por acreditada la cancelación parcial del saldo mediante ese pago.

En consecuencia, se encuentra demostrado el pago inicial de \$50.000, conforme la constancia contenida en el boleto, y subsiste un saldo de \$40.000 cuya cancelación no ha sido acreditada.

La existencia del saldo no permite concluir que la actora se encuentre en mora. Su pago fue vinculado contractualmente a la entrega de una copia de la declaratoria de herederos por el vendedor. Si bien se ha verificado que dicha sentencia fue dictada el 01/03/2024, no se encuentra acreditado que el demandado hubiera entregado esa documentación a la compradora ni cuándo esta obtuvo una copia. Por ello, la fecha del pronunciamiento sucesorio no basta para establecer el inicio de la mora de Trejo.

La disponibilidad de aquella sentencia, comprobada mediante la compulsa del expediente digital, permite asegurar ahora el cumplimiento de la contraprestación pendiente, sin atribuir a la actora un atraso anterior no demostrado.

Por otra parte, la cancelación de la deuda ante el IPVDU corresponde a una obligación diferente y no puede imputarse al precio convenido con Bulacio sin una estipulación que así lo autorice. Aquellos pagos acreditan el cumplimiento de las prestaciones relativas al financiamiento de la vivienda, pero no extinguen el saldo del contrato celebrado entre las partes.

En los alegatos, la letrada de la actora manifestó su disposición a integrar la suma pendiente mediante un depósito en cuenta judicial. Tal ofrecimiento no equivale al pago, pero permite contemplar una modalidad que asegure el cumplimiento de su prestación sin hacerlo depender de la comparecencia voluntaria del demandado.

El contrato establece un saldo determinado de \$40.000, sin prever un mecanismo de actualización ni una tasa de interés. No se ha deducido una pretensión de reajuste o de cobro de accesorios, ni se encuentra acreditada la mora de la compradora. Por ello, a los fines de asegurar la contraprestación correspondiente al cumplimiento del contrato, se considerará aquel importe nominal, sin que el tiempo transcurrido autorice, por sí solo, a modificar el precio convenido.

Por consiguiente, corresponde contemplar el cumplimiento de ambas obligaciones: la realización por Bulacio de los actos necesarios para posibilitar la transferencia y la integración por Trejo del saldo de \$40.000, en las condiciones que se establecen a continuación.

El depósito judicial de dicho importe permitirá asegurar la disponibilidad de la contraprestación a cargo de la actora mientras se desarrollan las actuaciones necesarias para colocar el negocio en condiciones de ser definitivamente instrumentado. Su realización no importa reconocer una mora anterior de Trejo ni determina, por sí sola, la inmediata entrega de los fondos al demandado.

4.6. Procedencia de la pretensión. Cumplimiento contractual y modalidad de ejecución.

De la valoración conjunta de las constancias de la causa, este proveyente considera que corresponde hacer lugar a la pretensión de cumplimiento contractual que sustancialmente contiene la acción promovida, con el alcance que seguidamente se determina.

Si bien la demanda fue articulada como acción de escrituración, la calificación asignada por la parte no impide atender al contenido sustancial de la pretensión. La actora invocó como fuente de su derecho el boleto de fecha 29/11/2012, denunció el incumplimiento de las obligaciones asumidas por Bulacio y solicitó obtener el resultado final comprometido mediante aquel negocio. En consecuencia, interpretar la pretensión como dirigida al cumplimiento del contrato no modifica los hechos en que fue fundada, la causa del reclamo ni el resultado jurídico perseguido, sino que permite determinar, conforme a la situación actualmente acreditada, cuáles son las conductas que el demandado se encuentra jurídicamente obligado a realizar para alcanzarlo.

El boleto de fecha 29/11/2012 acredita que el demandado contrató personalmente con la actora y asumió la obligación de vender y transferir los derechos invocados respecto de la vivienda y comprometió expresamente el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. Asimismo, se encuentra demostrado el pago inicial de \$50.000, la ocupación del inmueble por Trejo, la cancelación de la deuda correspondiente a la unidad ante el IPVDU y la calidad hereditaria del accionado respecto de los adquirentes originarios.

La subsistencia del saldo de \$40.000 no obsta, por sí sola, a la procedencia de la pretensión. Su pago fue vinculado a la entrega de una copia de la declaratoria de herederos por el vendedor, actuación cuyo cumplimiento no se encuentra acreditado. No corresponde, por ello, considerar a la compradora en mora ni adicionar intereses moratorios por el período anterior a esta sentencia. Su obligación de integrar el saldo deberá asegurarse en la ejecución.

La titularidad registral permanece a nombre del IPVDU y existen actuaciones pendientes para posibilitar la transferencia. Estas circunstancias impiden condenar a Bulacio, en este estado, a transmitir por sí mismo el dominio del inmueble o a otorgar una escritura como titular dominial. Como se explicó, sus progenitores no alcanzaron aquella condición y los derechos derivados de su

contratación con el organismo tampoco fueron aún adjudicados al demandado dentro del proceso sucesorio.

Sin embargo, la imposibilidad actual de ejecutar directamente el acto final previsto en el contrato no torna improcedente el cumplimiento de las restantes obligaciones que integran la prestación asumida por Bulacio. Antes bien, determina que el cumplimiento deba desenvolverse de manera sucesiva, comenzando por las actuaciones cuya realización depende de su propia conducta.

En atención a ello, corresponde condenar a Bulacio al cumplimiento del contrato celebrado el 29/11/2012, mediante la realización de los actos que se encuentren dentro de su esfera jurídica y resulten necesarios para colocar la transferencia convenida en condiciones de ser definitivamente instrumentada.

A tal efecto, se fija el plazo de treinta días de quedar firme la presente para que promueva en el proceso sucesorio de sus progenitores las actuaciones necesarias para denunciar e incorporar los derechos derivados de la adquisición de la vivienda ante el IPVDU, ponga en conocimiento del órgano sucesorio el boleto celebrado con Trejo y solicite el pronunciamiento que corresponda respecto de la adjudicación de aquellos derechos y de la posibilidad de hacer efectiva la disposición realizada a favor de la actora. Deberá acreditar en estos autos la iniciación de dichas actuaciones y continuar impulsando aquellas diligencias que se encuentren a su cargo.

Esta condena no implica que este Juzgado adjudique a Bulacio los derechos integrantes del acervo hereditario ni que apruebe o convalide la disposición efectuada mediante el boleto. La decisión sobre tales extremos corresponde al órgano competente del proceso sucesorio.

Obtenido el pronunciamiento sucesorio pertinente, el demandado deberá promover o continuar ante el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano las actuaciones necesarias para procurar la transferencia, cambio de titularidad o regularización que resulte procedente, acompañando la documentación que le sea requerida y prestando todas las conformidades que dependan de su voluntad.

Respecto de la contraprestación pendiente, corresponde disponer que la actora deposite la suma de \$40.000 en una cuenta judicial a la orden de este Juzgado y como perteneciente a estos autos, dentro del plazo de treinta días de quedar firme la sentencia, a fin de asegurar su cumplimiento.

Encontrándose acreditada mediante la compulsa del expediente digital la declaratoria de herederos de fecha 01/03/2024, no corresponde supeditar la integración del saldo a una nueva entrega de esa documentación por el demandado.

Efectuado el depósito, los fondos permanecerán afectados al cumplimiento del contrato.

Cumplidos los recaudos sucesorios y administrativos exigibles y encontrándose jurídicamente habilitada la instrumentación definitiva del negocio, Bulacio deberá concurrir y prestar las declaraciones, consentimientos, conformidades y demás actos que resulten necesarios de su parte para concretar la transferencia a favor de Trejo. La compradora deberá, a su vez, prestar la colaboración correspondiente y afrontar los gastos que contractualmente se encuentren a su cargo.

La transferencia deberá instrumentarse de acuerdo con los antecedentes dominiales y los requisitos legalmente exigibles, sin que corresponda establecer en esta instancia la necesidad de otorgar sucesivas escrituras.

Tampoco corresponde determinar anticipadamente si la transferencia deberá instrumentarse mediante una escritura otorgada directamente por el IPVDU a favor de Trejo, mediante una previa

regularización a nombre de Bulacio o a través de otra modalidad admitida por el organismo. Esa determinación dependerá del contenido de las decisiones que adopten el órgano sucesorio y el titular registral en el ámbito de sus respectivas competencias.

Ahora bien, la eficacia de la condena no puede quedar subordinada a la sola voluntad del demandado. Por ello, si Bulacio incumple las actuaciones que se encuentren a su cargo, corresponderá autorizar a la actora a realizar, por sí o por intermedio de los profesionales que designe, aquellos actos, trámites y diligencias necesarios para procurar el cumplimiento del contrato que resulten jurídica y materialmente susceptibles de ser realizados por ella.

Esta autorización no comprende aquellos actos cuya realización corresponda exclusivamente al proceso sucesorio o al IPVDU, ni permite sustituir las decisiones que deban ser adoptadas por dichas autoridades dentro de sus respectivas competencias.

Los gastos adicionales, necesarios y razonables que la actora deba afrontar como consecuencia del incumplimiento del demandado respecto de las gestiones que se encontraban a cargo de éste deberán ser soportados por Bulacio, sin perjuicio de su determinación y eventual aprobación en la etapa de ejecución.

Del mismo modo, Bulacio queda obligado a realizar e impulsar diligentemente los actos que se encuentren a su cargo, pero no a garantizar la obtención de una resolución favorable del órgano sucesorio o del IPVDU, resultados cuya decisión excede su esfera jurídica.

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la pretensión como cumplimiento contractual, con el alcance precedentemente establecido, quedando la instrumentación definitiva de la transferencia condicionada al cumplimiento de los recaudos sucesorios y administrativos que resulten exigibles.

5. Costas.

Atento al resultado del proceso, corresponde imponer las costas al demandado vencido, conforme al art. 61 del CPCCT.

6. Honorarios.

Corresponde diferir la regulación de honorarios hasta contar con los elementos necesarios para determinar la base regulatoria.

Por todo lo expuesto,

D E C I D O

I. HACER LUGAR a la demanda promovida por Cecilia Azucena Trejo, DNI N.º 13.311.264, contra Esteban Augusto Bulacio, DNI N.º 26.455.887, entendida como pretensión de cumplimiento del contrato instrumentado mediante boleto de compraventa de fecha 29/11/2012, respecto del inmueble ubicado en Manzana G, Casa 9, del Barrio 360 Viviendas, a la altura de calle 9 de Julio al 4700 de San Miguel de Tucumán, identificado catastralmente con el Padrón N.º 435.630, Circunscripción I, Sección 28, Manzana/Parcela 66B, Parcela 8, Matrícula catastral 3835 y comprendido en la Matrícula registral S-22020, con el alcance establecido a continuación.

II. CONDENAR a Esteban Augusto Bulacio a que, dentro del plazo de treinta días de quedar firme la presente, promueva en el proceso sucesorio de José León Bulacio y Elsa Orlanda Sandoval las actuaciones necesarias para denunciar e incorporar los derechos derivados de la adquisición de la vivienda ante el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano; ponga en conocimiento del

órgano sucesorio el boleto celebrado con Cecilia Azucena Trejo el 29/11/2012; y solicite el pronunciamiento que corresponda respecto de la adjudicación de aquellos derechos y de la posibilidad de hacer efectiva la disposición realizada a favor de la actora. Deberá acreditar en estos autos la iniciación de dichas actuaciones y mantener el impulso de aquellas diligencias que se encuentren a su cargo.

III. DISPONER que la Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N.º 2 proceda a la apertura de una cuenta judicial a la orden de este Juzgado y como perteneciente a estos autos y comunique sus datos a la actora. Cecilia Azucena Trejo deberá depositar en dicha cuenta la suma de \$40.000, correspondiente al saldo de precio acreditado, dentro del plazo de treinta días de quedar firme la presente. Los fondos permanecerán afectados al cumplimiento del contrato.

IV. ESTABLECER que, obtenido en sede sucesoria un pronunciamiento que habilite la prosecución de las actuaciones destinadas a hacer efectiva la transferencia, el demandado deberá, dentro del plazo de treinta días de notificado de dicha resolución, promover o continuar ante el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano las actuaciones necesarias para procurar la transferencia, cambio de titularidad o regularización que resulte procedente respecto de la unidad, acompañando la documentación que le sea requerida y prestando todas las conformidades que dependan de su actuación. Deberá acreditar en estos autos las gestiones realizadas y continuar impulsando aquellas diligencias que se encuentren a su cargo.

V. DISPONER que, cumplidos los recaudos sucesorios y administrativos exigibles y encontrándose jurídicamente habilitada la instrumentación definitiva de la transferencia, Esteban Augusto Bulacio deberá concurrir y prestar las declaraciones, consentimientos, conformidades y demás actos que resulten necesarios de su parte para concretarla a favor de Cecilia Azucena Trejo. La actora deberá prestar la colaboración correspondiente y afrontar los gastos que contractualmente se encuentren a su cargo.

VI. ESTABLECER que, en caso de incumplimiento del demandado respecto de cualquiera de las actuaciones impuestas a su cargo en la presente sentencia, Cecilia Azucena Trejo queda autorizada a realizar, por sí o por intermedio de los profesionales que designe, los actos, trámites y diligencias necesarios para procurar el cumplimiento del contrato, en cuanto resulten jurídica y materialmente susceptibles de ser realizados por ella. Los gastos necesarios que ello ocasione serán a cargo de Esteban Augusto Bulacio, previa acreditación en la etapa de ejecución.

La presente sentencia no importa adjudicar derechos en el proceso sucesorio, aprobar o convalidar la disposición realizada mediante el boleto de fecha 29/11/2012, ni sustituir las decisiones que correspondan al órgano sucesorio o al Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano. Tampoco impone al demandado la obtención de un resultado favorable cuya decisión corresponda exclusivamente a dichos órganos.

VII. COSTAS al demandado vencido.

VIII. HONORARIOS para su oportunidad.

IX. NOTIFÍQUESE digitalmente a la actora y **PERSONALMENTE** al demandado. Adjunte el interesado la movilidad correspondiente.

DR. CAMILO E. APPAS

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA XIIª NOMINACION

OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 07/10/2026

Certificado digital:
CN=APPAS Camilo Emiliano, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20368650618

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