Expediente: **394/23**
Carátula: **SUCESION DE MONZON MERCEDES ANGELICA Y OTROS C/ CORREA BEATRIZ GRACIELA S/ ESCRITURACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **11/11/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20171713510 - ROBLES, DARIO GUSTAVO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
20171713510 - ROBLES MONZON, CRISTIAN ARIEL-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
90000000000 - CORREA, BEATRIZ GRACIELA-DEMANDADO/A
20171713510 - ROBLES MONZON, ALEXIS DARIO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XIII° Nominación

ACTUACIONES N°: 394/23

H102336507800

JUICIO: SUCESION DE MONZON MERCEDES ANGELICA Y OTROS c/ CORREA BEATRIZ GRACIELA s/ ESCRITURACION. EXPTE N°: 394/23

San Miguel de Tucumán, 10 de noviembre de 2026

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados “SUCESION DE MONZON MERCEDES ANGELICA Y OTROS c/ CORREA BEATRIZ GRACIELA s/ ESCRITURACION” (Expte. N° 394/23 - Inicio: 16/02/2023), de los que

RESULTA:

1. Demanda.

Que en fecha 16/02/2023 se presentan DARIO GUSTAVO ROBLES, DNI 23.013.716, ALEXIS DARIO ROBLES MONZON, DNI 35.702.777, y CRISTIAN ROBLES MONZON, DNI 37.424.342, con el patrocinio letrado de Marco A. Ortega (MP 3868), y manifiestan que conforme la autorización judicial mediante sentencia de fecha 23/08/2022, dictada en el sucesorio MONZON MERCEDES ANGELICA S/ SUCESION, Expte. N°1986/22, con trámite ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la IX° Nominación, inician demanda en contra de BEATRIZ GRACIELA CORREA, DNI 12.443.000, CUIL 27-12443000-9, a fin de que la misma sea condenada a escriturar a favor de los herederos el inmueble sito en B° 150 Viviendas e Infraestructura, B° Smata III, Manzana H, Casa 8, Plano de Mensura y División N°41695/04, aprobado por la Dirección General de Catastro Parcelario de la Provincia de Tucumán, como LOTE 8, de la MANZANA H, con las siguientes medidas perimetrales: Superficie según plano: 157,123 metros cuadrados, mide Lado: 48-34=22,13 metros, Linda: Sur= Lote 26; Oeste: Lote 7; Norte: Pasaje 47/48 SO; Este= Lote 9. Identificación Catastral: Padrón Catastral 436640, Matrícula Catastral 3624, Orden 6777, Circunscripción I, Sección 16, Manzana 355 B, Parcela 8, Matrícula S-19377.

Relatan que en fecha 02 de junio de 2008, la extinta celebró con la demandada una cesión de boleto adquiriendo el inmueble arriba mencionado y descrito, para lo cual ambas partes firmaron una cesión de boleto, abonando el precio total convenido de Pesos Veinticinco Mil ($25.000), en dinero efectivo, acordando en la cláusula segunda lo siguiente: “La cedente manifiesta que cede y subroga a la cesionaria, antes nombrada, quien acepta, en el ejercicio de todos los derechos y obligaciones emergentes de dicho Boleto de Compra Venta y la faculta para apersonarse y solicitar ante el IPVDU la transferencia y escrituración a su favor del inmueble o unidad de viviendas antes descritas.”.

Ponen en conocimiento que los presentantes, por averiguaciones realizadas, se enteraron que la accionada había realizado una posible venta del mismo inmueble con fecha anterior a la suya, por lo cual se inició un expediente administrativo ante IPVDU, N°9906/2006 a fin de averiguar sobre la certeza de los rumores de la venta y obtener documentación necesaria para dar trámite a la Registración del Boleto de Cesión con una nota dirigida la Sra Interventora Stella Maris Córdoba de fecha de ingreso por mesa de entrada 07/04/2021, cuyo original dice acompañar.

Continúan diciendo que después de transcurrido un tiempo prudencial sin lograr obtener la Escritura Traslativa de Dominio, inició las gestiones extrajudiciales y además de las tratativas verbales efectuadas a la accionada, y viendo que las mismas no daban resultado positivo, en fecha 12/09/2022 y con el objeto de constituir expresamente en mora a la vendedora, enviaron carta documento N°937025328, la que transcriben.

Que se vieron en la necesidad de iniciar la presente acción a fines de solicitar la escritura traslativa de dominio a su favor, condenando a la demandada al pago de los daños y perjuicios ocasionados.

Ofrecen pruebas, fundan su derecho y solicitan como medida cautelar la anotación de litis en el inmueble objeto de litigio.

Por presentación de fecha 09/03/2023 acompañaron prueba documental.

2. Traslado de la demanda.

Asumida la competencia por este Proveyente (en virtud de la Acordada N°245/24, punto V), y corrido traslado de la demanda, la Sra Correa no la contestó y se tuvo por incontestada la demanda por providencia de fecha 17/12/2024.

3. Trámite Procesal Posterior.

El 16/12/2024 se dictó la medida cautelar de anotación preventiva de litis en el incidente creado a los efectos (Expte. N°394/23-i1), librándose oficio al Registro Inmobiliario en fecha 26/02/2025.

En fecha 20/12/2024 se procedió a abrir la causa a prueba y se convocó a las partes a la primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas para el día 10/06/2025.

Celebrada la misma en la fecha mencionada, comparecieron Dario Gustavo Robles DNI 23.013.716, Cristian Ariel Robles Monzon DNI 37.424.342 y Alexis Dario Robles Monzon DNI 36.702.777 con la asistencia de su abogado patrocinante Marco Ariel Ortega MP 3868. No compareció la parte demandada, por lo que no fue posible la instancia conciliatoria. Ante ello, se proveyeron las pruebas ofrecidas:

A. De la parte actora: 1) Documental: admitida y producida oportunamente; 2) Documental - Informativa: admitida. Se dispuso no librar oficio en tanto el expediente puede ser consultado por el Portal del Sae. 3) Informe socio ambiental: admitido y producido. 4) Informativa: admitida y producida. 5) Pericial caligráfica: no admitida, se tuvo la documental aportada por auténtica,

conforme a lo normado por el art. 435 CPCyCT, 6) Informativa: admitida. 7) Testimonial: admitida y producida en segunda audiencia.

El día 12/11/2025 se llevó a cabo la segunda audiencia de producción de pruebas y conclusión de la causa para definitiva, con la presencia de los actores junto a su letrado patrocinante, sin que compareciera nadie por la parte demandada. Abierto el acto, se produjo la prueba pendiente (testimonial). A continuación, se dio por concluído el término probatorio, y se pusieron los autos a despacho para alegar, alegando la parte presente, concluyendo la audiencia.

Repuestos los derechos fiscales adeudados, los presentes autos quedan en estado de dictar sentencia. Y,

CONSIDERANDO:

1. La traba de la litis.

Que se presentan DARIO GUSTAVO ROBLES, DNI 23.013.716, ALEXIS DARIO ROBLES MONZON, DNI 35.702.777, y CRISTIAN ROBLES MONZON, DNI 37.424.342, en carácter de herederos de MERCEDES ANGELICA MONZON, e inician demanda en contra de BEATRIZ GRACIELA CORREA, DNI 12.443.000, a los fines de que se condene a la escrituración del inmueble sito en Barrio Smata III, Manzana H, Lote 8, San Miguel de Tucumán (identificación catastral: Padrón Catastral N°436640, Matrícula Catastral: 3624, Orden 6777, Circ: I, Secc: 16, Manz: 355B, Parc: 8; Matrícula Registral: S-19377).

Alegan que la difunta celebró una cesión de boleto con la demandada, adquiriendo el inmueble objeto de litis, abonando el precio total convenido de $25.000, en dinero en efectivo, por el cual la demandada facultó a la extinta a apersonarse y solicitar ante el IPVDU la transferencia y escrituración del inmueble a su favor. Y que iniciadas las tratativas extrajudiciales y remitida la carta documento N°937025328, no obtuvieron respuesta por lo que se vieron obligados a iniciar la presente acción.

Corrido traslado de la demanda, la Sra Correa no la contesta, pese a estar debidamente notificada (véase cédula agregada en fecha 12/11/2024 en el sistema SAE). Por lo que corresponde tenerla por conforme con los hechos relatados en la demanda conforme a lo normado por el art. 435 del CPCyCT. Asimismo, a tenor del mismo artículo, cabe tener los instrumentos presentados por la parte actora como auténticos.

2. Encuadre jurídico.

Atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN), cabe precisar su aplicación al caso en estudio, a tenor de lo dispuesto en el art. 7. En base al mismo, su aplicación es inmediata para las relaciones y situaciones jurídicas futuras; como también para las no agotadas al momento de su entrada en vigencia (01/08/2015), respecto a los tramos de su desarrollo no cumplidos, como a las consecuencias no agotadas, de relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley. Quedan fuera de su aplicación aquellas situaciones y relaciones que fueran consumidas antes de su entrada en vigencia.

La causa de la presente acción es obtener la escrituración del inmueble adquirido en fecha 02/06/2008, cuando se celebró una cesión de boleto de compraventa a contraprestación de escrituración, es decir, con anterioridad a la entrada en vigencia del CCCN.

Siendo así, se trata de una relación jurídica que se consumó antes del advenimiento del CCCN y, por lo tanto, debe ser juzgada conforme el sistema del anterior Código Civil (ley 340 y modif.) -en

adelante CC- en sus elementos constitutivos. En relación a las consecuencias no agotadas deberá aplicarse el nuevo cuerpo legal (Ley 26.994).

Sobre este punto, Aída Kemelmajer de Carlucci comenta que “la noción de consumo que subyace en el art. 7 fue tomada por Borda de la obra de Roubier, quien distingue entre leyes que gobiernan la constitución y la extinción de una relación jurídica, y leyes que gobiernan el contenido y las consecuencias. Cada fase se rige por la ley vigente al momento de esa etapa; el consumo o el agotamiento debe analizarse según cada una de esas etapas, en concreto, para cada tipo de situaciones, siendo imposible una formulación en abstracto, para todo tipo de cuestiones” (“El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme”. (La Ley, 2015-B, 1146, AR/DOC/1330/2015; "La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes" - Ed. Rubinzal Culzoni – Buenos Aires - Santa Fe – 2015, p. 158).

Tal será el criterio con el que se analizará y resolverá la cuestión de fondo, objeto de este proceso.

3. Cuestión de fondo.

Preliminarmente cabe tener presente que la demanda de escrituración importa el ejercicio de una pretensión de cumplimiento de un contrato y, por ende, debe ser dirigida contra quien asumió la obligación contractual de otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio, habida cuenta de que el objeto de la acción no es la propiedad ni la posesión de la cosa, sino el cumplimiento de una obligación de hacer (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”).

En una síntesis de la doctrina y jurisprudencia sobre la materia, puede decirse que, vendedor y comprador de un inmueble mediante boleto de compraventa asumen recíprocamente el carácter de deudor y acreedor, teniendo cada uno de ellos una obligación principal -ambas de dar: el vendedor entregar la posesión y el comprador, la de pagar el precio-; pero en cuanto a la obligación de escriturar, uno y otro revisten la condición de deudores recíprocos de una misma obligación de hacer que pesa sobre la actividad común de las partes. La obligación de escriturar es impuesta a ambas partes contratantes: tanto el vendedor como el comprador se encuentran obligados a realizar los actos que sean necesarios y a aportar su concurso personal para que la escrituración pueda llevarse a cabo. Ambos deben prestar de buena fe todo el esfuerzo para que la escrituración se cumpla, satisfaciendo los deberes secundarios que acompañan a la obligación de escriturar, tales como designar el escribano, poner a disposición del mismo la documentación necesaria para formalizar el acto escriturario (testimonio de dominio, planos, recibos de impuestos, libre deuda, etc.) que en algunos casos depende o pesa sobre el vendedor y en otros sobre el comprador (al respecto, véase Morello, Augusto, “El boleto de compraventa Inmobiliaria”, pág.324 y ss. y Mosset Iturraspe - Novellino, “La obligación de escriturar”, pág.97/98 y 103).

Corresponde reseñar que los actores fueron declarados herederos de la Sra Mercedes Angélica Monzon y cuentan con autorización judicial a los fines de iniciar este proceso, en representación de su sucesión. En efecto, ello surge de la compulsa, a través del Portal SAE, de los autos caratulados “Monzon Mercedes Angelica s/ Sucesión” (Expte. N°1986/22), ofrecido como prueba, en los que se advierte que en fecha 10/06/2022 se dictó la sentencia declaración de herederos mientras que en fecha 23/08/2022 se dictó la sentencia de autorización.

Ahora bien, entrando al fondo de la cuestión, la parte actora aduce que la extinta celebró con la Sra Correa una cesión de boleto, el día 02/06/2008, abonando el precio de $25.000 en dinero efectivo, y adquiriendo el inmueble.

Tengo a la vista dicho instrumento, que fue aportado por los actores como prueba documental y el que cabe tener por auténtico ante la incomparecencia de la demandada, debidamente sellado ante la DGR y con certificación de firmas ante el Escribano Público Carlos María Terán.

Surge del mismo que la Sra Correa cedió y transfirió a la Sra Mercedes Angélica Monzón todos los derechos de adjudicación y posesorios que tiene y le corresponden sobre el inmueble identificado como MANZANA “H” - CASA “8” de tres dormitorios del “Barrio 150 Viviendas e Infraestructura en San Miguel de Tucumán”. Se hizo constar que el titular dominial es el IPVDU, y que la identificación catastral y dominial del inmueble sería comunicada por éste en oportunidad de aprobarse el plano definitivo. Además, que la propiedad le corresponde a la cedente por boleto de compra-venta otorgado a su favor por el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano, celebrado por instrumento privado de fecha 10/12/2011 (todo ello conforme cláusula primera). Por cláusula segunda, se dejó explícito que la cesionaria acepta la cesión y subrogación de los derechos y obligaciones emergentes del boleto de compraventa original, facultándola a apersonarse y solicitar ante el IPVDU la transferencia y escrituración a su favor del inmueble.

Como contraprestación la Sra Monzon abonó el precio de $25.000 en efectivo, otorgado en ese acto, otorgando la Sra Correa suficiente recibo y carta de pago, y la posesión del inmueble libre de todo ocupante (cláusula tercera).

Por cláusula quinta se dispuso que la cedente toma a su cargo el pago de todos los impuestos, tasas o contribuciones adeudados a la fecha, siendo por cuenta y cargo de la cesionaria el pago de los mismos a partir del boleto, como asimismo el pago de las cuotas futuras con garantía hipotecaria a favor del IPVDU y los gastos correspondientes a la escritura traslativa de dominio e hipoteca que le otorgará el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano.

Arguyen los accionantes que desde la firma de la cesión, el grupo familiar reside en dicho inmueble. A los fines de acreditar sus dichos, adjuntaron un informe de la DGC de fecha 12/08/2008, en el que surge como contribuyente del inmueble la Sra. Monzon, el que corresponde tener por auténtico.

A ello cabe añadir que en fecha 25/09/2025, el Gabinete Psicosocial Multifueros Capital, presentó su informe socioambiental (cuaderno de prueba A4) realizado por la Lic. en Trabajo Social Ana Fontdevila Mirkin. La profesional comunicó que el grupo familiar compuesto por Robles Darío Gustavo, Robles Monzon Alexis Darío y Robles Monzon Cristian Ariel, quien se encuentra en pareja con la Sra. Borquez Irma Roxana (quien tiene tres hijos menores de edad convivientes), reside en la vivienda del Barrio 150 Viviendas del IPV. Detalló que la vivienda posee servicios básicos, mobiliario acorde y funcional a los ambientes y al número de habitantes, observándose pautas de mantenimiento, orden e higienes adecuadas. Además que consta en el frente un espacio utilizado para el negocio de venta de comida del Sr. Cristian Robles y su pareja, y en el fondo un horno de barro donde se realizaba el pan para la panadería.

En cuanto a la reseña situacional, dijo que el Sr. Robles expresa haber comprado dicha vivienda con boleto de compraventa certificado por escribano público en el año 2008 y desde ese momento haber pagado las cuotas mensuales al IPV. Y que cuando quiso hacer la transferencia de la vivienda, se enteró de un expediente (Expte. N°9906/06) con la causa de esta vivienda que fue vendida a varias familias; refiere haber comprado la vivienda legalmente a la Sra Correa, acusándola de estafadora “se dedica y trabaja de eso” (sic).

Al momento de la entrevista el Sr Robles manifestó que le salió favorable un juicio que le iniciaron en el año 2016, por usurpación de viviendas. Pero que su familia vive en dicho domicilio desde el año 2008, en forma ininterrumpida y permanente, instalando una panadería al poco tiempo de ir a vivir, que era conocida por todo el barrio. Explicó que la vivienda le entregaron como casa de barrio,

pero estaba destruida, por lo que le realizaron distintas refacciones, ampliaciones y mejoras (todo el frente, colocación de pisos, cañerías, entre otros). La profesional informó que el grupo familiar cuenta con sus DNI con domicilio legal en dicha vivienda, y que los servicios se encuentran a nombre del Sr. Robles excepto el servicio del gas que requiere la documentación de la vivienda a su nombre.

Además, tengo en cuenta la prueba informativa rendida a los efectos (cuaderno de prueba A4). Así, EDET informó que el servicio N°383434, sito en B° Smata III, Mza H, Casa 8, se dio de alta en enero de 2002 a nombre de Beatriz Graciela Correa hasta septiembre de 2008, que pasó a nombre de Darío Gustavo Robles. Que en febrero de 2006 pasó a nombre de Carina Soledad Bustos y en 20/01/2022 se hizo cambio de titularidad a nombre de Beatriz Graciela Correa, vigente y sin deuda a la fecha de su presentación (19/06/2025). A su turno, Naturgy informó (mediante presentación del 18/06/2025) que el servicio N°5207831, del inmueble objeto de litis, registrado bajo la titularidad de la Sra. Correa Beatriz Graciela, no registra facturas pendientes de pago a la fecha.

Finalmente, tengo en consideración la prueba testimonial ofrecida (cuaderno de prueba A7). Así, en ocasión de la segunda audiencia de fecha 12/11/2025, declararon Ismael Augusto Montes, DNI N° 37.500.214, y de Manuel Martín Medina, DNI N° 11.909.963.

El Sr. Montes expuso que conoce a la familia Monzon desde que se instalaron en el barrio (aproximadamente 2007/2008), en el que él también vive; momento en el que instalaron una panadería, en la que compraba frecuentemente. Contó que actualmente residen los tres actores, y que según sabe lo hacen a vivienda propia.

A su turno el Sr. Medina manifestó que es vecino de la familia Monzon, por cuanto ellos compraron la casa a la par de la suya (viven en el lote 8 y él, en el lote 7); y que le compraron a la Sra Correa, que fue la primera dueña. Al ser consultado sobre desde qué año residen, expresó que los primeros vecinos del barrio viven desde el año 2001; señalando que la Sra Correa recibió la casa en diciembre del 2001.

Es decir, del plexo probatorio, hasta aquí analizado, resulta claro que la Sra. Correa en calidad de adjudicataria de la vivienda del IPV (año 2001), cedió la misma a la Sra. Monzon, por cesión de boleto de compraventa, la que se instaló junto a su grupo familiar (en junio de 2008), quienes continúan residiendo allí (luego del fallecimiento de la Sra. Monzon). Asimismo, surge que la obligación de escriturar por parte de la Sra. Correa se encuentra acreditada.

Al respecto, cabe decir que el art. 1185 del CC dispone: “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”. Por su parte, el artículo 1187 establece que: “La obligación de que habla el artículo 1185 será juzgada como una obligación de hacer, y la parte que resistiere hacerlo, podrá ser demandada por la otra para que otorgue la escritura pública, bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses”.

En este orden de ideas, la doctrina ha entendido que: “La obligación de que habla el art. 1185 es la de otorgar escritura pública, cuando el contrato ha sido celebrado por instrumento privado, que será juzgada como una obligación de hacer. Si se incurre en incumplimiento de la obligación de escriturar, el interesado puede pedir su ejecución por otro – en este caso, el juez –, o solicitar los perjuicios e intereses por la inejecución de la obligación, en los términos del art. 630 que regula las obligaciones de hacer.- El acreedor de una obligación de escriturar puede optar por pedir que

escriture el juez si el deudor no lo hace, luego de haber sido judicialmente condenado a escriturar, o si lo prefiere, tiene la facultad de resolver el contrato con reclamo de daños y perjuicios. Si la escritura no puede ser realizada por el juez, porque se trata de una venta a título non domino, porque lo prometido no era del promitente o porque dejó de serlo, sólo corresponde la indemnización por daños (Carlos M. Ibáñez, Derecho de los Contratos, pág. 347/348); como así también que: “Producido el incumplimiento de la obligación de escriturar, el perjudicado tiene expeditas las acciones judiciales por cumplimiento y por resolución, con más los daños y perjuicios ocasionados, a su opción. El derecho del acreedor a obtener el cumplimiento específico está supeditado a que ello sea posible; si se ha tornado imposible, se convierte en la de pagar daños y perjuicios (art. 889) (Claudio Kiper, Juicio de Escrituración, pág. 298 y sgtes.).

Asimismo, resulta con claridad que el inmueble pertenecía registralmente al IPV, y que la Sra. Monzon además de abonar la suma de dinero en el momento de la cesión (la que cabe tener por acreditada), asumió en ese momento la obligación del pago de las cuotas futuras del IPVDU, como así también de los demás impuestos, tasas o contribuciones; encontrándose facultada a solicitar ante este organismo la transferencia de la vivienda a su nombre.

Advierto que la transferencia a nombre de la difunta no se realizó. Para tal conclusión, tengo en consideración que la parte actora adjuntó copia de la Escritura N°437, de fecha 16/12/2019, de venta otorgada por el IPVDU a favor de la Sra Beatriz Graciela Correa. Del mismo surge que, siendo la demandada la adjudicataria del inmueble según Resolución N°3241 de fecha 27/12/2002, y según Resolución de Cancelación N°2554 de fecha 19/06/2019, se transfiere a su nombre y a título de venta el inmueble, perteneciente al Barrio 150 Viviendas e Infraestructura en San Miguel de Tucumán - Barrio Smata III, identificado como Lote 8 de la Manzana H, según Plano de Mensura y División N°41695/04, aprobado por la Dirección General de Catastro Parcelario. Consta en dicha escritura, que la venta se realiza por el precio de $30.130,21, según Resolución N°6482/2015, los cuales se encuentran totalmente abonados conforme Resolución de Cancelación N°2554, de fecha 19/06/2019, suma por la cual se otorgó suficiente carta de pago. En efecto, consta en el incidente de medida cautelar (Expte. N°394/23-I1) un informe de dominio del inmueble del Registro Inmobiliario de la Provincia, agregado por la parte actora, donde consta que el inmueble correspondiente a la matrícula registral S-50176 (Mza. H L/C 8 B° Smata III) pertenece en un 100% a la Sra Correa, conforme la escritura arriba reseñada.

A raíz de ello, los actores realizaron una presentación en el IPV, conforme surge de la nota, de fecha 03/03/2021, en el marco del Expte. N°9906/2006 (cuya copia adjuntaron como prueba documental) solicitando la entrega de la documentación (boleto de compraventa original) a los fines de la inscripción del trámite registral en el Registro Inmobiliario de la Provincia. Diligencia que no tuvo éxito, conforme lo arriba descrito.

Asimismo, intimaron a la demandada al cumplimiento del contrato. En efecto, tengo a la vista la carta documento dirigida a la Sra Correa (CD 937025328), en fecha 12/09/2022, por la cual el Sr. Robles, en su carácter de heredero, solicitó la escrituración a su nombre del inmueble en el plazo de 10 días, por cuanto en fecha 16/12/2019, “transmitió la Escritura de Dominio a su nombre, lo que constituye “Una Defraudación” e Incumplimiento de Contrato”, cuando ejerce la posesión en forma pública y pacífica desde hace más de 15 años. No consta fecha de recepción de dicha misiva, pero aún así cabe tener a la accionada por intimada en virtud del traslado de la demanda ocurrido en estos autos.

Ahora bien, surge acreditado que los actores no abonaron las cuotas del IPV, sino que lo hizo la demandada.

En este momento, adquiere relevancia el Expte. N°9906/2006 y agregados, con sus respectivas resoluciones, remitido por el IPV (mediante presentaciones del 04/08/2025 en cuaderno de prueba A4).

Del mismo surge que: a) la Sra Correa cedió en el año 2003 el inmueble a Carlos Andrés Masuelli; transferencia que tuvo por rescindida en el año 2006, iniciando juicio de desalojo en su contra (Expte. N°2727/06); b) Que el Sr Masuelli junto con la Sra Carina Soledad Bustos, a su vez, cedieron el inmueble al Sr Juan Esteban Carrizo y Fatima Raquel Luna (en el año 2006), quienes solicitaron la transferencia de la titularidad a su nombre; c) Que la Sra Correa denunció en el año 2006 que el inmueble había sido usurpado; d) Que el Sr Carrizo inició juicio de cumplimiento de contrato contra la Sra Correa (Expte. N°4087/06); e) Que la Sra Monzon solicitó la transferencia del inmueble a su nombre, en julio de 2008; y que realizada inspección ocular en el inmueble se constató que quienes habitaban el mismo era la familia Monzon. En ese momento el área legal, aconsejó que se celebre un contrato de locación con la Sra Monzon, hasta tanto se regularice la situación de la vivienda; f) Que en abril de 2010 se recomienda no modificar la titularidad del inmueble hasta tanto no recaiga sentencia firme en los juicios denunciados; g) En abril de 2010, la Sra Correa fue intimada de pago por las cuotas vencidas adeudadas, razón por la cual suscribió un plan de refinanciación; h) Que en mayo de 2011 la Sra Correa comunicó el inicio de proceso de desalojo contra la Sra Monzon (Expte N°1735/11), por el incumplimiento del pago de las cuotas; i) Que en octubre de 2011 la Sra Monzon reiteró el pedido de transferencia a su nombre, lo que fue nuevamente denegado atento la irregular situación de la vivienda, en especial el último juicio de desalojo iniciado; j) Que en noviembre de 2011 la Sra. Correa adjuntó boletas de pago de las cuotas; k) Que en mayo de 2012, la Sra. Monzon solicitó se le permita abonar las cuotas de la vivienda, notificando en agosto que no correspondía la transferencia de la titularidad hasta tanto recaiga sentencia firme; l) En el año 2013 la Sra. Monzon solicitó un nuevo plan de pago de las cuotas; m) En el año 2015 la Sra. Correa adjuntó nuevas boletas de pago de las cuotas adeudadas; n) En el año 2017, el Sr. Robles solicitó nuevamente el cambio de titularidad del inmueble, y expresó su voluntad de pagar las cuotas; lo que fue rechazado por no existir sentencia firme en el juicio iniciado por el Sr. Carrizo, además de solicitarle que acredite su carácter de heredero de la Sra Monzon. Consta en los informes producidos ante tal presentación que las cuotas se encontraban al día; ñ) Presentación del 03/03/2021 realizada por el Sr Robles solicitando la documentación original, arriba referenciada.

Es decir, aún cuando el actor manifestó ante la trabajadora social, que abonó las cuotas del IPV, surge de las constancias arriba reseñadas que ello no fue así, en tanto sus solicitudes para abonar las cuotas (y la transferencia del inmueble) fueron rechazadas, además que la Sra Correa era quien adjuntaba las cuotas abonadas, esto quiere decir que las tenía en su poder.

Sin embargo, advierto que esa circunstancia se debió al mismo accionar de la demandada, por lo que su falta de cumplimiento no resulta imputable a los actores.

En efecto, es importante remarcar que desde el momento en que la Sra Monzon adquirió el inmueble por cesión del boleto de compraventa, realizó peticiones ante el organismo del IPV, para abonar las cuotas y transferir el inmueble a su nombre; lo que fue reiterado en distintas oportunidades e incluso por sus herederos, luego de su fallecimiento. Además, como se dijo, el grupo familiar mantuvo la posesión del inmueble objeto de litigio desde su adquisición.

Y que, fue la anterior cesión realizada por la Sra Correa -cesión realizada al Sr Masuelli, quien a su vez transfirió la propiedad al Sr Carrizo, y que fue rescindida por la Sra Correa-, lo que derivó en una litigiosidad que obligó al IPV a mantener como titular a la adquirente original (Sra Correa). Tal situación se agravó con los posteriores juicios iniciados por la demandada en contra de la Sra

Monzon y su grupo familiar, ambos con resultado adverso a la accionada. A saber: a) juicio de amparo a la simple tenencia, expte. N°4415/15, cuya demanda fue rechazada por sentencia de fecha 23/03/2016. Y b) juicio de desalojo, expte. n°1735/11, en el que se declaró la caducidad de instancia por sentencia del día 15/04/2015.

En este sentido, estimo que la falta de pago de las cuotas del IPV no son obstáculo para que la acción proceda. En efecto, los actores acreditaron cumplir con la obligación a su cargo de abonar a la Sra. Correa el monto fijado contractualmente por la transferencia del inmueble. De manera que la circunstancia, ocasionada por la misma accionada, que derivó en que fuera ella quien abone las cuotas del IPV, puede haber generado un crédito a favor de ésta, pero de ninguna forma significa desconocer el derecho de los accionantes a la escrituración del inmueble a su favor. Véase que la accionada no rescindió el contrato con la Sra Monzon, sino que denunció la falta de pago de las cuotas. Y que ante el inicio de este proceso, no contestó la demanda.

Finalmente, tomo conocimiento las múltiples causas que tiene la Sra Correa (conf. lo informado mediante presentaciones de fechas 01/07/2025 y 30/07/2025 en cuaderno de prueba A6), que motivan la urgencia de los actores a iniciar esta acción.

En consecuencia, habiéndose verificado la obligación de la demandada de otorgar la escritura traslativa de dominio ante el pago de la Sra Monzon (hoy fallecida) realizada al momento de firma de la cesión de boleto de compraventa, corresponde hacer lugar a la demanda incoada. Ello sin perjuicio, de las acciones que puedan corresponder a la Sra Correa, a los fines de obtener el crédito por las cuotas del IPV abonadas a su cargo.

4. Costas.

Atento el resultado arribado, siendo que la parte demandada no se opuso a la procedencia de esta acción, estimo imponerlas por el orden causado (art. 61 del CPCyCT).

5. Honorarios.

Atento el objeto del litigio, corresponde reservar pronunciamiento para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la presente demanda de escrituración iniciada por SUCESIÓN DE MONZON MERCEDES ANGELICA en contra de CORREA BEATRIZ GRACIELA. En consecuencia, corresponde ORDENAR a la demandada Sra. Beatriz Graciela Correa, DNI 12.443.000, CUIL 27-12443000-9, que en el plazo de diez (10) días hábiles de quedar firme la presente proceda a otorgar la Escritura traslativa de dominio, respecto del inmueble identificado en autos como B° 150 Viviendas e Infraestructura, B° Smata III, Manzana H, Casa 8 (Nomenclatura Catastral: Padrón Catastral 436640, Matrícula Catastral 3624, Orden 6777, Circunscripción I, Sección 16, Manzana 355 B, Parcela 8. Matrícula Registral S-19377), a favor de la sucesión. Bajo apercibimiento de que, en caso de incumplimiento injustificado en dicho plazo, de ser otorgada por el Juez titular del Juzgado, en su nombre (art. 620 CPCCT), o de resolverse la misma en el pago de daños y perjuicios, en caso de resultar de imposible cumplimiento (art. 955 CCCN).

II.- IMPONER COSTAS por el orden causado.

III.- DIFERIR REGULACIÓN DE HONORARIOS, para su oportunidad.

HÁGASE SABER.-

MBI 394/23

FDO. DR. RAÚL EUGENIO MARTÍN TEJERIZO

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN

DE LA XIII° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 10/11/2026

Certificado digital:
CN=TEJERIZO Raul Eugenio Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20217459770

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