

Expediente: **3056/24**

Carátula: **DELAPORTE CRISTIAN PABLO Y OTRA C/ CONSTRUCTORA DEL ACONQUIJA S.R.L Y OTRA S/ ESCRITURACION**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **19/03/2026 - 00:00**

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

27289669588 - *DELAPORTE, CRISTIAN PABLO-ACTOR/A*

900000000000 - *SANNA, MIRTA GRACIELA-ACTOR/A*

900000000000 - *CONSTRUCTORA DEL ACONQUIJA S.R.L., -DEMANDADO/A*

30716271648512 - *MEDINA, OSVALDO ADRIAN-DEMANDADO/A*

900000000000 - *DE LOS RIOS, SERGIO ROBERTO-DEMANDADO/A*

1

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°: 3056/24



H102346032055

Autos: DELAPORTE CRISTIAN PABLO Y OTRA c/ CONSTRUCTORA DEL ACONQUIJA S.R.L Y OTRA s/ ESCRITURACION

Expte: 3056/24. **Fecha Inicio:** 12/06/2024.

San Miguel de Tucumán, 18 de marzo de 2026.

Y VISTOS: los autos "DELAPORTE CRISTIAN PABLO Y OTRA c/ CONSTRUCTORA DEL ACONQUIJA S.R.L Y OTRA s/ ESCRITURACION", que vienen a despacho para resolver, de los que

RESULTA:

1. En fecha 30/12/2024 se presentan los Sres DELAPORTE, CRISTIAN PABLO (DNI 16.686.415) y la Sra. SANNA MIRTA GRACIELA (DNI 17.926.382) con sus letrados apoderados Nicolás Rivera Budeguer y Miriam del Carmen Silva e interponen demanda en contra de CONSTRUCTORA DEL ACONQUIJA S.R.L. (CUIT 30-67543221-6) a fin de que otorgue la escritura traslativa de dominio de dos unidades funcionales ubicadas en calle Rivadavia 864, identificados con las matrículas Nro. 33754/016 (capital norte) y 33754/007 (capital norte).

Al narrar los hechos refiere que el 04/01/2001 la Sra. Matilde Mas de Navarro, casada en primeras nupcias con el Sr. Luís María Navarro, celebraron una cesión de la totalidad de derechos y acciones de dos inmuebles ubicados en calle Rivadavia 864, uno en el piso 2do "A" con salida al frente, y el otro correspondiente a cochera en subsuelo, bajo el título "Boleto de compraventa".

Afirma que el contrato de cesión antes mencionado fue celebrado en consonancia y teniendo como antecedente la siguiente documentación que acompaña a su postulado: Escritura de Permuta Nro. 137 instrumentada notarialmente por María Esteban de Vides y posteriormente modificada según escritura Nro. 253 del 30/06/1999.

Destaca que de estas escrituras se desprende que entre los cedentes y la demandada se había realizado previamente una permuta respecto del inmueble ubicado en calle Rivadavia 864, bien propio de la Sra. Mas de Navarro, por las dos unidades funcionales cuya escrituración hoy se reclaman y que fueran objeto de la cesión del edificio que debía levantar la constructora demandada.

Menciona que el 31/12/1999 la demandada celebró un acta de entrega de posesión con los Sres. Navarro, en donde se acordó dejar sin efecto la cláusula vigésima de la escritura Nro. 137, por lo que los Sres. Navarro quedaron facultados por la Empresa a ceder sus derechos emergentes de la escritura Nro. 137 a favor de terceros en forma total o parcial, y la empresa a su vez, se obligó a efectuar las escrituras traslativas de dominio a favor de los cesionarios.

Expone que en fecha 04/01/2001 los Sres. Navarro celebraron por escritura pública la cesión antes mencionada y que pone en cabeza de la constructora demandada, la obligación de otorgar las correspondientes escrituras. Destaca que en la escritura de cesión, en su cláusula quinta, surge que desde el momento de celebrarse la misma se le otorgó a los cesionarios la posesión pacífica tanto del departamento del piso 2 "A", como de la cochera en cuestión, lo que posteriormente fue ratificado por los cedentes mediante carta documento diligenciada a la Constructora por el Sr. Navarro en fecha 27/09/2001. En tal sentido, señala que con respecto a la posesión que realizan sus mandantes, existen numerosas pruebas.

Finalmente asevera, respecto al pago realizado por los cedentes de la cláusula cuarta de la cesión, que el precio se acordó por la suma total de U\$D 55.000, pagaderos en U\$D 3.000 con anterioridad a los Sres. Navarro; U\$S 32.000 recibidos por los cedentes en la celebración de dicho acto, y el saldo restante de U\$S 20.000, pagados mediante cheques de pago diferido de la cuenta corriente Nro. 10214/0 del Banco Empresario de Tucumán según surge del propio contrato.

Expone que el letrado Navarro, Luís María cursó una carta documento a la constructora detallando el cuerpo de su comunicación, y que esta misiva fue recepcionada por la demandada. Agrega que la constructora a través de su letrado apoderado manifestó que intentó localizar al Sr. Delaporte para escriturar pero que no fue encontrado.

Refiere por último, que la demandada no cursó notificación fehaciente alguna a sus mandantes, e incluso tampoco informó sobre la obtención del certificado de final de obra, por lo que en función de las escrituras antes mencionadas, y la notificación cursada a la accionada, estarían dadas las condiciones de admisibilidad para que la Constructora del Aconquija S.R.L. otorgue las correspondientes escrituras a los actores.

Cita doctrina y jurisprudencia en apoyo a sus afirmaciones. Acompaña prueba documental, denuncia documentación en poder de las partes, ofrece medios probatorios (informativa, e informe ambiental y vecinal)

Por proveído de fecha 12/02/2025 se dispone que previo a ordenar el traslado, y habiendo enunciado en su escrito de demanda únicamente a la CONSTRUCTORA DEL ACONQUIJA S.R.L., aclare con respecto a los demás codemandados enunciados en el formulario de mediación.

En escrito de fecha 24/02/2025 la actora afirma que la constructora demandada, fue integrada inicialmente por los Sres. Rubén Benjamín León (DNI 16.685.641), Carlos Alfredo Bercovich (DNI 14.480.020) y Martín Leonardo Gepner (DNI 14.353.284), y celebró una escritura de permuta con la Sra. Albertina Mas de Navarro y el Sr. Navarro. El 31/12/1999 la demandada celebró un acta de entrega de posesión con el matrimonio Navarro, por lo que estos últimos quedaron facultados por la Empresa para ceder sus derechos emergentes de la Escritura Nro. 173, y la empresa se obligó a efectuar las escrituras traslativas.

Dice que luego los Sres. Navarro realizaron una cesión por instrumento público a favor del Sr. Delaporte y su esposa, acordando que luego de cancelado el pago, el matrimonio de los cedentes (Sres. Navarro) debían comunicar a la Constructora sobre la mencionada cesión y exigir el otorgamiento de las escrituras a sus nuevos dueños.

Ocurrido esto último, pone de relieve que su parte no encuentra motivos para citar a Albertina Más de Navarro. Afirma que la constructora es la única legitimada para escriturar, y que tiempo después, el 07/12/05 ésta llevó a cabo una cesión total de las acciones societarias a favor de los Sres. Sergio Roberto de los Ríos (DNI 24.216.757) y Osvaldo Adrián Medina (DNI 29.666.944) según surgen de los edictos publicados en el Boletín Oficial e informe de la DPJ, por lo que su parte considera apropiado ampliar la nómina de demandados incluyendo a estos último, titulares de las acciones de la sociedad.

2. Por proveído del 24/02/2025 se ordena el traslado de la demanda a los accionados mencionados en las presentaciones de fechas 24/02/2025 y 30/12/2024.

Asimismo se convoca a las partes a la Primera Audiencia, fijada para el día 22/05/2025 a realizarse a través de la aplicación Zoom

3. El 22/05/2025 se realiza la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas prevista para los autos del rubro, y encontrándose presente la parte actora y sus apoderados, la parte codemandada, Sr. Osvaldo Adrián Medina, con la representación de la Defensora Subrogante de la Def. Oficial en lo Civil y Trabajo de la IIIa Nom., y su autorizado, el letrado Leandro Miguel Terraf. Se invita a las partes a deliberar a fin de llegar a un acuerdo total o parcial de modo de encontrar una forma de solución del conflicto y ante la imposibilidad se da continuidad al acto.

Se tiene por contestada la demanda de forma escrita por el Sr. Osvaldo Adrián Medina, representado por la Defensoría antes mencionada, y de los planteos de falta de legitimación pasiva y prescripción, se corre traslado por el término de cinco días a la actora, los que se tendrán presente para definitiva. Este es contestado en fecha 29/05/2025, y reservado para el momento de dictar el pronunciamiento definitivo.

Por otro lado, se tiene presente que los demandados CONSTRUCTORA DEL ACONQUIJA SRL y SERGIO ROBERTO DE LOS RIOS, no comparecieron a la audiencia pese a estar debidamente notificados, por lo que se aplica el apercibimiento previsto por la ley, y se declara su rebeldía. Acto siguiente, se procede a proveer las pruebas formándose los siguientes cuadernos:

3.1. Actores

* A1 - Instrumental / Exhibición de documentación / Informativa: admitidas.

* A2- Informe ambiental y vecinal: admitida.

3.2. Demandado

* D1 - Instrumental / Informativa: admitidas.

* D2 - Pericial Caligráfica: se reserva su admisión para su admisibilidad en que consiste el oficio solicitado a la DPJ, en el cuaderno D1.

Se hace saber a las partes que el plazo probatorio comienza a correr el día posterior a la celebración de esta audiencia (23/05/2025) y culmina el 02/09/2025. Asimismo, se deja constancia que no se fija fecha de segunda audiencia, en virtud de no haber pruebas ofrecidas para producir. Concluido el período probatorio, se confeccionará planilla fiscal, y oblada la misma, pasarán los autos a despacho para resolver.

4. En fecha 19/09/2025 se practica planilla fiscal la que es abonada en fecha 10/11/2025 por la actora. Mediante proveído del 13/11/2025 se ordena el pase a despacho para el dictado de pronunciamiento definitivo.

CONSIDERANDO:

1. Cuestión controvertida.

Los hechos expuestos por la actora no han sido objeto de una negativa categórica concreta por parte del único demandado que compareció, y lo hizo limitándose a manifestar su desconocimiento respecto de la relación contractual invocada, circunstancia que no desvirtúa por sí misma la plataforma fáctica alegada, la que deberá analizarse a la luz de la prueba producida.

Sobre el particular, ha de aclararse que los co-demandados, Sr. Sergio Roberto de los Ríos y la sociedad Empresa Constructora del Aconquija SRL, se encuentran rebeldes según se consignó oportunamente en acta de audiencia de fecha 22/05/2025.

Ante esta situación cabe recordar que el régimen procesal local, tanto el derogado como el vigente, establecen: Si el demandado se apersonara y no contestara la demanda, el juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considere necesaria su justificación. En este caso, el juez apreciará el derecho“. Circunstancia que no se verifica en autos, pues el accionado ha mantenido su carácter de rebelde hasta esta etapa, pero ello no implica una confesión ficta, autorizando a tener por ciertos los hechos lícitos invocados por la actora en la medida en que resulten verosímiles y encuentren respaldo en las constancias de la causa.

Dicho esto, también ha de recordarse que la plataforma fáctica en la que se asienta la pretensión de la actora es la de que los accionados otorguen la escritura de dominio sobre las unidades que compró a inicios de los años 2001 a través de una cesión de derecho -de posición contractual-, en una relación jurídica entre los compradores originarios, y los demandados en estas actuaciones. Bajo esta plataforma fáctica será que se procederá a analizar la procedencia de la acción incoada por la actora, previo al análisis del marco normativo aplicable a estos autos, y las defensas y excepciones interpuestas por el demandado.

2. Marco normativo aplicable.

Previo al análisis de la admisibilidad de la presente acción, corresponde dejar sentado que los hechos y los actos relatados por las partes serán comprendidos por las normas pertinentes que integran el Código Civil. Si bien el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994), en su art. 7, prevé su aplicación inmediata a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas

existentes, ello no implica la retroactividad de sus normas a relaciones jurídicas como la planteada en autos, las cuales se configuraron o consumieron antes de su entrada en vigor (01/08/15).

Por lo tanto, teniendo presente que los instrumentos base de la acción fueron suscriptos por las partes a fines de la década de los años noventa, y la obligación de escriturar perimía durante el transcurso de la primera década de los años 2000, esta causa será juzgada a la luz de la legislación civil derogada, la cual mantiene ultraactividad para este tipo de supuestos (Kemelmajer de Carlucci, “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 158).

3. Excepciones deducidas por el Sr. Medina Osvaldo Adrián.

*** Defensa de prescripción de la acción.**

La demandada en su escrito de contestación opone la prescripción de la acción entablada por la actora en fundamento al artículo 2560 CCyC y con el objeto de acreditar que la acción promovida por la actora fue entablada fuera de los términos legales.

Al fundamentar la defensa refiere que su pretensión se basa en un boleto de compraventa de fecha 03/06/2005 por el que se habría adquirido un inmueble de la Constructora del Aconquija SRL, reconociendo expresamente haber abonado la totalidad del precio al momento de la firma. Dice que dicho instrumento no contiene plazo para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, lo que tendría consecuencias jurídicas específicas sobre su exigibilidad y el cómputo del plazo de prescripción. Entiende que como la demanda fue iniciada en diciembre de 2024, es decir más de 19 años luego de ser suscripto, no se han demostrado la existencia de actos que lo interrumpan, o reconocimiento de deuda, ni interpelación fehaciente que habilite una interrupción válida del curso de la prescripción.

Refiere que debe aplicarse el plazo genérico del artículo 2560 CCyC equivalente a cinco años atento a que a falta de fecha expresa para el cumplimiento de la obligación, ha de considerarse que la exigibilidad nace desde el momento en que el comprador ha cumplido con su prestación principal, es decir, el pago del precio, siendo este criterio el sostenido de forma pacífica por la jurisprudencia y la doctrina nacional. Agrega que no se trata de una situación excepcional ni de un supuesto interpretativo dudoso, ya que el plazo quinquenal ha transcurrido con creces desde el año 2005 hasta el 2024, sin que se haya acreditado que la actora haya ejercido la acción o interrumpido el curso prescriptivo del lapso legal, lo que significa que, aún cuando se discuta la existencia de la relación jurídica material de base, la falta de ejercicio oportuno de la acción judicial conduce a su inejecutabilidad jurídica por imperio del derecho positivo.

Concluye que la actora ha intentado ejercer una acción de cumplimiento forzado de una obligación contractual vencida hace más de una década, sin haber realizado ningún acto de conservación de su derecho y la sola invocación de un instrumento de 2005, desprovisto de actualización procesal o exigencia oportuna, no puede servirle como fuente válida de responsabilidad jurídica frente a su representado en el año 2024, sin violar principios elementales de seguridad jurídica, previsibilidad y tutela efectiva del debido proceso. Añade que la prescripción no es una mera figura técnica atento a que constituye un instituto de orden público, fundado en el principio de certeza jurídica y en la necesidad de evitar la eternización de litigios y la indefensión de las personas que, como su mandante, no participaron jamás en los actos que se pretenden ejecutar. Requiere que la acción sea rechazada íntegramente por haber sido promovida fuera del plazo legal, con expresa imposición de costas.

Al contestar la actora el planteo de prescripción de la acción refiere que el co-demandado yerra cuando afirma que la cesión de acciones y derechos realizada por el matrimonio Navarro a los actores fue en 2005, porque fue en 2001 según consta en la escritura Nro. 137. Agrega que consta en este instrumento que se otorgó a los cesionarios la posesión pacífica tanto del departamento del piso 2A, como de la cochera en cuestión, lo cual fue posteriormente ratificado por los cedentes mediante carta documento diligenciada a la Constructora por el Sr. Navarro el 27/09/2001 en donde solicita se le otorguen las correspondientes escrituras e informando que el mismo ya se encuentra en posesión del respectivo inmueble y cochera.

Dice que en el expediente obran pruebas que acreditan que los actores se encuentran en posesión desde la firma de la mencionada cesión, lo que fuera oportunamente ratificado por los cedentes y por la constructora en el intercambio epistolar con el matrimonio Navarro, lo que forma parte de la prueba documental a la que se remite.

Añade que no existen dudas que sus mandantes son los dueños de los dos inmuebles ubicados en calle Rivadavia 864 piso 2 "A" y cochera en el subsuelo donde ejercen una posesión pacífica, pública e ininterrumpida desde que se celebró la cesión por el matrimonio Navarro en 2001. Enfatiza que el co-demandado pasa por alto que la posesión de sus mandantes interrumpe la prescripción del derecho a reclamar la obligación de escriturar, situación que se verifica en autos, debido a la entrega de la posesión del inmueble al comprador, que implica un reconocimiento tácito de la obligación de escriturar. Cita doctrina en apoyo a sus afirmaciones.

Sobre el particular, la doctrina ha referido que, "según una antigua y reiterada jurisprudencia, el mantenimiento de la posesión por parte del adquirente, en forma continua, pública y pacífica, implica por parte del enajenante, un reconocimiento tácito de la subsistencia de la compraventa y de la obligación de escriturar, de manera que tiene un efecto interruptivo" (Cfr. FAZIO DE BELLO, Marta E., "Teoría y técnica del boleto de compraventa", Editorial Abaco, Buenos Aires, 1984, pág. 307); en el mismo sentido, Kiper exponía que "la prescripción decenal de la acción de escrituración es interrumpida por la posesión pacífica y continuada que ejerza el comprador y que resulte de la tradición del inmueble que oportunamente le haya hecho el vendedor, ya que esta importa un reconocimiento tácito y permanente de respetar el derecho del adquirente (art. 3989, Cód. Civil)" (Cfr. KIPER, Claudio M. "Juicio de Escrituración" 2a Ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2004, pág. 375).

Ahora bien, ha de tenerse presente la documentación obrante en autos. En primer término el origen de la contratación situada en las escrituras Nro. 137 del 04/04/1997 y la Nro. 253 del 30/06/1999, vinculado a un contrato de permuta celebrado por los compradores originarios, Sres. Luis María Navarro y Albertina Mástil de Maas de Navarro y Empresa Constructora del Aconquija SRL, bajo la representación de sus socios gerentes. Luego, se encuentra acompañada acta de entrega de posesión con fojas certificadas por notario público del 31/12/1999, cuya cláusula primera señala:

"A) Los Sres. NAVARRO por este acto, y después de haberlos recorrido en toda su extensión, toman de conformidad posesión material de los departamentos (dos) frente y contrafrente del segundo piso y de una cochera, del edificio de calle Rivadavia 864 de conformidad a lo previsto por la Cláusula Quinta de la escritura de permuta N° 137 del 09/4/97 y escritura N° 253 del 30/6/99.

B) La toma de posesión por parte de los Sres. NAVARRO se efectúa sin objeciones en cuanto al aspecto y calidad exterior de los departamentos referidos y sus accesorios. Por lo tanto la EMPRESA se responsabiliza por los vicios ocultos en los términos de la Cláusula Décimo Noventa de la escritura N° 137 cuyas demás cláusulas se mantiene vigentes al igual que el contenido de la escritura N° 253. [...]"

Asimismo, surge de la cláusula tercera de esta acta de entrega los siguientes términos:

“A) Queda sin efecto por esta Acta la Cláusula Vigésima de la escritura N° 137. Por lo tanto los señores NAVARRO quedan facultados por la EMPRESA a ceder sus derechos emergentes de la escritura N° 137 a favor de terceros en forma total o parcial, por lo que la EMPRESA se obliga a efectuar las escrituras traslativas de dominio a favor de los cesionarios.

B) En el instrumento de cesión que eventualmente podrán concretar los señores NAVARRO se dejará constancia:

a. Que la escrituración del departamento contrafrente cedido se efectuara una vez que esté cancelada la suma de u\$s 39.800 (dólares estadounidenses treinta y nueve mil ochocientos) adeudada por los señores NAVARRO a la Empresa, conforme las condiciones señaladas en el parágrafo SEGUNDO letra B de esta acta.

b. Que la escrituración del departamento cedido se efectuará dentro de los 45 días de obtenido el certificado final de obra a que se refiere la cláusula Décima de la escritura N° 137.”

Por su parte, consta un boleto de compraventa celebrado entre la Sra. Matilde Maas de Navarro y el Sr. Luis María Navarro, por una parte, en el carácter de vendedores, y por la otra a los actores en el carácter de compradores cuya fecha cierta según consta en el sellado es del 05/01/2001. En este instrumento se detalla en la cláusula quinta que:

“En este acto, LOS VENEDORES hacen entrega a LOS COMPRADORES de la posesión de los inmuebles (departamento y cochera) y estos la aceptan. [...]”

Bajo tales parámetros, no existen dudas que el término de prescripción para escriturar, se encuentra interrumpido, pues surge asimismo del cuaderno de pruebas A2, una presentación de fecha 19/06/2025 que consta que la posesión ha continuado y tomando como antecedente el boleto de compraventa, la defensa opuesta por el demandado de prescripción liberatoria debe ser rechazada.

* Excepción de falta de legitimación pasiva.

La demandada opone excepción de falta de legitimación pasiva por cuanto su mandante no ha sido parte del negocio jurídico que origina la acción y además no intervino en forma alguna en la relación obligacional invocada por la actora, ni fue sujeto contractual o como administrador o representante legal de la sociedad Constructora del Aconquija S.R.L., única firmante del boleto de compraventa.

Al fundamentar la excepción refiere que es principio elemental del proceso civil que solo pueda dirigirse una demanda contra quien se encuentra vinculado jurídicamente con el objeto de la pretensión y en nuestro sistema, la legitimación pasiva exige que el demandado sea titular de la relación jurídica sustancial o que tenga algún grado de intervención o responsabilidad en el hecho o negocio sobre el que se funda la acción.

Entiende que no basta con que el demandado figure en un registro o documento si no se demuestra su participación real y concreta en el acto que se pretende ejecutar, y en el caso, el contrato cuya ejecución se pretende fue celebrado entre la Constructora del Aconquija S.R.L. y los actores. Expresa que Osvaldo Adrián Medina no suscribió el instrumento, tampoco participó en la negociación ni intervino como representante, no recibió contraprestación alguna y su nombre no figura en el boleto acompañado por la actora.

Afirma que el artículo 143 del Código Civil y Comercial de la Nación establece el principio general de autonomía de la persona jurídica, por lo que aún cuando el Sr. Medina figurara formalmente como socio, no debería responder por obligaciones asumidas por la sociedad salvo que se verifiquen alguno de los supuestos excepcionales previstos en el ordenamiento jurídico, como fraude a la ley,

confusión de patrimonios, actuación personal extralimitada, responsabilidad como administrador por dolo o culpa grave, lo que no ha sido invocado ni probado.

Asevera que la incorporación del Sr. Medina a la litis parece responder únicamente a su presunta condición de socio de la firma constructora, basada en un informe del Registro Público de Comercio y en edictos publicados en el Boletín Oficial, que por sí solas no acreditan la existencia de vínculo contractual con los actores y tampoco constituye prueba de actuación personal en el acto base de la demanda. Tampoco constituye fuente de legitimación pasiva para ser accionado. Enfatiza en que existe un riesgo de violación al debido proceso y a la seguridad jurídica por lo que solicita se tenga por opuesta formalmente la defensa de falta de legitimación pasiva y se rechace la demanda en relación a su representado, el Sr. Osvaldo Adrián Medina.

Al responder la actora, refiere que la defensa intenta desviar la acción argumentando que el actual socio, Osvaldo Adrián Medina no debe responder por actos celebrados por socios anteriores, que no participaron personalmente de los actos y que no se lo puede demandar por no aparecer como socio. Refiere que este planteo carece de todo fundamento en este proceso y que la actora ha dirigido correctamente su demanda contra la principal demandada, la persona jurídica Constructora del Aconquija S.R.L., quien es y sigue siendo la única titular registral de los inmuebles objeto de escrituración y la única legitimada par transferir el dominio, según los informes que obran en la causa.

Manifiesta que la sociedad continúa vigente como persona jurídica con domicilio, CUIT y denominación coincidente, no se ha disuelto ni liquidado, conservando su personalidad y responsabilidad más allá de los cambios en su composición interna. Añade que los cambios celebrados antes, durante y después comprenden a la sociedad y los derechos y obligaciones derivados de estos no pueden ser dejados de lado por estas cuestiones. Asimismo dice que es la persona jurídica quien mantiene su vigencia jurídica y registral, constituyéndose en el principal sujeto obligado. Entiende que la sociedad es un sujeto de derecho autónomo según el art. 141 y concordantes del CCyC, que posee personalidad jurídica diferenciada a la de sus miembros, lo que es terminante. Concluye finalmente, que no corresponde desviar el objeto procesal ni la legitimación sustancial por lo que la principal demandada es la constructora, ya que quien contrató, recibió el precio, transfirió la posesión y asumió contractualmente la obligación de escriturar, fue la Constructora del Aconquija S.R.L.

Refiere que no obstante ello, se hace extensiva la demandada a las personas de los socios actuales Sres. Sergio Roberto de los Ríos y Osvaldo Adrián Medina, porque son ellos quienes figuran en cabeza de la sociedad en cuestión y están ante una sociedad que presenta ciertas irregularidades que hacen imposible exigir el cumplimiento que se debe de forma extra judicial, a pesar de continuar activa. Entiende que se encuentra más que justificada traer a sus representantes al proceso a fin de poder hacer cumplir una de las tantas obligaciones que con todo este accionar están buscando incumplir.

Dice que si bien estas irregularidades o un potencial accionar fraudulento entre socios o cambios internos para escapar al cumplimiento de las obligaciones justifica correr el velo societario y poder ir personalmente contra los socios actuales (art. 144 CCyC), circunstancia que justifica y legitima accionar contra estos socios que figuran como titulares de la sociedad, ya que no puede afectar a la pretensión de la actora, en ningún caso la inoponibilidad de la personalidad jurídica, de considerar que el accionar de los miembros de esta S.R.L. fue o es fraudulento, lo que puede afectar a terceros de buena fe y aniquilar un derecho adquirido de exigir la escrituración de la propiedad que compraron y que poseen a título de dueños hace más de 20 años.

Manifiesta que es doctrina y jurisprudencia pacífica que los terceros de buena fe no están obligados a conocer ni verificar las vicisitudes internas de una sociedad con quien contratan y que cualquier denuncia de fraude, falsedad o irregularidad en actos societarios debe tramitarse en un proceso autónomo, a instancias del socio presuntamente afectado. Añade que la carga probatoria de estos extremos recae exclusivamente sobre quien los invoca y el accionado en el proceso que corresponda. Agrega que la actora no tiene el deber de investigar conflictos societarios en los términos del principio de seguridad jurídica y buena fe.

Cita jurisprudencia en apoyo a sus declaraciones y concluye que el juicio de escrituración tiene naturaleza declarativa, por lo que la sentencia de condena consigna el apercibimiento de suscribirla el magistrado si el condenado no lo hace. Expresa que si la condena a escriturar no se satisface, el juez ordena a un escribano la confección de la escritura y la suscribe por el deudor, situación que sucede si las contraprestaciones están cumplidas, como acontece en el caso de autos. Requiere finalmente que se rechace la defensa de falta de legitimación pasiva invocada por el Sr. Medina.

En el particular, Kiper enseña que, “como sucede en todo litigio judicial, la prueba reviste singular importancia, pues el caso no puede decidirse sobre la base de las argumentaciones de las partes, sobre todo cuando son contrapuestas, sino que deben encontrar respaldo en la prueba de los hechos que alegan. De tal forma, en la medida en que existan hechos controvertidos, el pleito deberá abrirse a prueba. En cambio, ello sería innecesario si el demandado hubiese reconocido los hechos expuestos por el actor -aun cuando les haya otorgado un efecto jurídico diferente-, se hubiese allanado a la demanda, o bien no la hubiera contestado. En este último caso se genera una presunción de verdad en torno a los hechos lícitos afirmados por el actor, pero que tampoco es absoluta” (Cfr. Kiper, Claudio Marcelo, “Juicio de escrituración”, La Ley, CABA, 2017, p.425).

Continúa este autor y refiere que, en lo que atañe a la probática “el actor debe probar el contrato y el incumplimiento material (...), consistente en la mera infracción del tenor de la obligación. También es conveniente que pruebe haber cumplido las prestaciones a su cargo para evitar excepciones. A su vez, el deudor debe demostrar que cumplió (si es que alega esta circunstancia) o bien, los hechos impositivos o extintivos (v.gr., nulidad del negocio, incumplimiento de la otra parte, imposibilidad de cumplimiento, etcétera). [...] En lo que hace al fondo, para que sea procedente la demanda de escrituración es necesario demostrar que el emplazado se encuentra obligado a vender como consecuencia de una convención (art. 1018, CCyC), y que el comprador ha cumplido con las prestaciones a las cuales se obligó. En principio, la convención se prueba mediante la presentación del contrato celebrado, según lo dispuesto por las normas generales.” (Cfr. Kiper, Claudio Marcelo, Ob. Cit., p.427).

No obstante, de forma atinada indicaba Morello que “si al proponerse la demanda no se apersonan a la litis todos los legitimados activos (Vf. el conjunto de adquirentes) o no se la dirige contra todos los legitimados pasivos (Vg. el total de los condóminos), bien podrá ocurrir que los accionados alcen la defensa de falta de acción (art. 345 inc. CPC; art. 347 inc. 3 CPN), que soliciten la correcta integración de la litis con las personas omitidas o, finalmente, que este último correctivo sea dispuesto de oficio por el Tribunal (art. 89 cit.). Si ninguna de estas alternativas se produjese y pese al déficit congénito con que el proceso se hubiese gestado, la litis se sustanciara, igualmente no podría sino desestimarse la demanda, puesto que lo contrario importaría expedir un fallo inutiliter datue, de imposible factibilidad, ya que en el seno del juicio no habrían sido escuchadas todas las personas que, inexcusablemente, protagonizan la relación de fondo (art. 988 cit., Cód. Civ.)” (Cfr. Morello, Augusto M., “El boleto de compraventa inmobiliaria” 4a edición, Librería Editora Platense, La Plata, 2008, p. 591)

Del informe de dominio acompañado en el cuaderno A1, en fecha 05/06/2025, surge que el único titular dominial de las unidades cuya escrituración se persigue, es CONSTRUCTORA DEL ACONQUIJA S.R.L., teniendo esta persona el 100% del dominio de los asientos registrales N-33754/016 Y N-33754/07.

Por otro lado, las razones esgrimidas en oposición a la excepción interpuesta por el co-demandado, no llegan a satisfacer las exigencias que el régimen societario impone para el corrimiento de la personería jurídica y atacar el patrimonio personal de sus integrantes (art. 54 LGS).

Yerra la actora en su razonamiento, pues la invocación del art. 144 del CcyC no altera la conclusión expuesta, ya que dicha norma regula la inoponibilidad de la persona jurídica en términos que, en materia societaria, encuentran su correlato específico en el art. 54 de la Ley General de Sociedades, cuyos presupuestos tampoco han sido invocados ni acreditados en autos. Confunde representación con responsabilidad, aunque también resulta del todo incorrecto, pues los socios no representan a la sociedad por el solo hecho de detentar su calidad, sino que la representación debe ser acreditada, en el caso de autos, mediante el instrumento que le otorga el carácter de gerente a alguno de los co-demandados. El corrimiento del velo societario, no se presume, tampoco se invoca de manera preventiva, pero sí requiere prueba concreta de los actos que se denuncian como fraudulentos.

Asimismo, la extensión de responsabilidad a los socios carecería de utilidad práctica dentro de este proceso de escrituración, pues la obligación cuya ejecución se pretende recaer exclusivamente sobre el titular registral del dominio, calidad que en autos reviste únicamente la sociedad demandada.

No encontrándose acreditadas estas circunstancias, el planteo de falta de legitimación pasiva debe ser acogido favorablemente no sólo en favor del co-demandado, Sr. Osvaldo Adrián Medina, sino también respecto a los otros co-demandados cuya motivación de traerlos a este litigio, fue solamente por su carácter de socios de la persona jurídica Constructora Aconquija SRL, pues la obligación de transferir el dominio pesa exclusivamente sobre quien reviste la titularidad registral del bien cuya escrituración se persigue.

Así ha de tenerse en cuenta que: “la excepción de falta de legitimación pasiva tiene por finalidad impedir la tramitación de un juicio cuando ab initio existe la certeza de que ella resulta improcedente, por no revestir aquel contra quien se demanda la condición de persona habilitada por la ley para discutir sobre el objeto al que se refiere el juicio” (Cfr. CNFed.CC, sala II, 4-2-99, “Pintos de Balerdi, María C. y otros c/Ministerio de Defensa” L. L. 1999-f-416, d. j. 2000-1-638).

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva en contra del demandado Sr. Osvaldo Adrián Medina (DNI 29.666.944); y hacer extensible sus efectos al Sr. Sergio Roberto de los Ríos (DNI 24.216.757), por ser traído a este proceso en el mismo carácter y por lo tanto RECHAZAR la demanda promovida por la actora en contra de estos últimos.

4. Obligación de escriturar.

Aclaradas estas cuestiones preliminares, corresponde adentrarse en la resolución del fondo en función de las pruebas arrimadas por las partes. De este modo, del contrato de permuta originario entre el matrimonio Navarro y la demandada, y luego entre aquéllos y los actores (contrato de cesión de posición contractual), existe una cadena de contratación idónea que en principio, no representaría óbice para que los actores exijan a la titular dominial, prescindiendo de los enajenantes (matrimonio Navarro) el cumplimiento de la obligación de escrituración.

Esto puede verse con mayor claridad si se entiende que "la parte actora interpuso demanda también contra los demás compradores del inmueble, a fin de dar intervención a la cadena de adquirentes...

Moisset de Espanés apoyó esta postura, señalando que el último adquirente puede dirigir su acción para obtener la transferencia contra el titular registral con la debida participación de quienes intervinieron en las sucesivas ventas. (CCCC - Sala 1, "BARBIERI Y CIA SACIFICA Y OTROS S/ CONCURSO PREVENTIVO S/ INCIDENTE DE VERIFICACION TARDIA". Nro. Sent: 440 Fecha Sentencia 05/10/2015).

En dicho sentido, el acervo probatorio es claro por cuanto nace la obligación de escriturar por parte de la empresa demandada, basados en una contratación inicial instrumentada por escritura pública, es decir, el contrato de permuta entre el matrimonio Navarro y la empresa constructora demandada en autos. Por otro lado, surge que del acta de entrega antes citada al tratar la defensa de prescripción de la acción, existe la posibilidad de realizar una cesión con libertad de formas, asumiendo la demandada en autos la obligación de escriturar frente a los cesionarios (Cfr. cláusula segunda de dicha acta). Recuérdese en este sentido que el Código Civil velezano dispone que "los instrumentos públicos hacen plena fe, no sólo entre las partes, sino contra terceros, en cuanto al hecho de haberse ejecutado el acto, de las convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos, etcétera, contenidos en ellos" y que también "hacen plena fe de las enunciaciones de hechos o actos jurídicos directamente relativos al acto jurídico que forma el objeto principal, no sólo entre las partes sino también respecto de terceros" (art. 994 y 995 CCyC)

Ahora bien, el art. 1184 del Código Civil, en su inciso 1, señala que deben ser hechos en escritura pública los contratos que tuvieran por objeto la transmisión de bienes inmuebles en propiedad, agregando, el art. 1185 del mismo digesto, que estos contratos no quedan concluidos como tales mientras la escritura pública no se halle firmada, pero generarán la obligación de escriturar. De esta manera, teniendo en cuenta que el contrato de permutación se ajusta a dicha especie, el incumplimiento de la demandada con obligación de escriturar le otorga derecho a la actora para reclamar el cumplimiento del contrato (Art. 1187 del CCyC).

Ante ello, vale decir que la obligación de escriturar se configura como una obligación de hacer, no personalísima y de indivisibilidad impropia, que recae sobre ambas partes contratantes, "quienes se deben lealtad en todo lo referente al cumplimiento del contrato de conformidad al principio de buena fe" (Morello, "El boleto de compraventa inmobiliaria", Abeledo Perrot, p. 29). Esto se aplica no sólo a la compraventa sino también a todos aquellos supuestos en los que la escritura pública no reviste carácter solemne absoluto. Por lo tanto, frente al incumplimiento del deudor, el acreedor puede optar por I) exigir su ejecución por otro a costa de aquel, o II) resolver la obligación y exigir la reparación de los daños y perjuicios.

Ahora bien, esta obligación de escriturar puede ser pura y simple o sometida a un plazo suficiente como para cumplirla el que se presume suspensivo, es decir, que hasta que no venza no sería exigible la escrituración. Así puede ocurrir que las partes no hayan establecido un plazo y el tiempo transcurra; ante ello la jurisprudencia ha deducido dos consecuencias: la primera es que existe una prórroga del plazo, y la segunda es que se transforma en pura y simple, pudiendo cualquiera de ellas intimar su cumplimiento en forma inmediata.

Bajo tal parámetro, el término del acta de entrega de posesión, el que dispone: "Que la escrituración del departamento frente cedido se efectuará dentro de los 45 días de obtenido el certificado final de obra a que se refiere la cláusula Décima de la escritura N° 137", situación que queda acreditada con el protocolo de fecha 09/03/2001 (Escritura Nro. 121), en donde se detalla: "[...] Que en este inmueble se levantó un edificio en altura destinado principalmente a vivienda y que de acuerdo a lo que determina el artículo séptimo de la Ley 13.512 y Ley de esta Provincia N° 2.459 y sus decretos reglamentarios, y de conformidad a los planos de Subdivisión Horizontal y Conforme a Obra N° 6702, Expediente N° 20950/T/2000, confeccionados por el Ingeniero Manuel Pascual Tabuena, los

que agrego como cabeza de escritura, y en los que constan las correspondientes aprobaciones, [...]" (sic). Por otro lado, no puede perderse de vista que los derechos en disputa surgen particularmente de las escrituras Nros. 137 (de fecha 09/04/1997) y 253 (de fecha 30/06/1999), las que determinan la prestación precitada en sus cláusulas quinta (relativo a la posesión) y segunda (identificación de los inmuebles). Por su parte, también ha de destacarse que la sociedad demandada en autos nunca opuso resistencia a la escrituración, pues ello se infiere de la comunicación por parte de quien afirma ser apoderado de la sociedad, remitida en fecha 14/10/2001 (CD 392909773AR), en donde se informa a Luis María Navarro (enajenante del inmueble, cesionario), requiriéndole, realice las gestiones pertinentes a fin de poder otorgar la escritura traslativa y así, la constructora pueda "liberarse de esa obligación".

Bajo tales apreciaciones, ha de considerarse procedente la demanda de escrituración, pues tanto de la documental acompañada se infiere que los actores detentan un derecho legítimo por lo que cabe ORDENAR a la titular registral de los inmuebles que hacen al derecho de la actora, la sociedad CONSTRUCTORA DEL ACONQUIJA S.R.L. (CUIT 30-67543221-6), a otorgar escritura traslativa de dominio en favor de los Sres. DELAPORTE, CRISTIAN PABLO (DNI 16.686.415) y la SANNA MIRTA GRACIELA (DNI 17.926.382), sobre los inmuebles identificados con los asientos registrales N-33754/016 y N-33754/007.

5. Costas y Honorarios.

5.1. Costas. Atento al resultado del proceso, corresponde imponer las costas de este juicio por el orden causado. Justifica esto que el codemandado Osvaldo Adrián Medina (DNI 29.666.944) se encuentra representado por la Defensoría Oficial; y la inexistencia de contradictorio pues los codemandados Sr. Sergio Roberto de los Rios (DNI 24.216.757) y CONSTRUCTORA DEL ACONQUIJA S.R.L. (CUIT 30-67543221-6), no contestaron demanda. Sin perjuicio de la declaración de falta de legitimación pasiva tanto para el Sr. Osvaldo Adrián Medina como para el Sr. Sergio Roberto de los Rios.

5.2. Honorarios. Los honorarios se regularán oportunamente, sin perjuicio del convenio de honorarios denunciado por la actora en presentación de fecha 23/10/2025 (proveído el 28/10/2025).

Por ello;

RESUELVO:

I.- RECHAZAR la excepción de prescripción liberatoria, opuesta por la Defensoría Oficial en representación del Sr. Osvaldo Adrián Medina (DNI 29.666.944), en mérito a lo considerado.

II.- HACER LUGAR a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la Defensoría Oficial en representación del Sr. Osvaldo Adrián Medina (DNI 29.666.944), por lo considerado; y por las mismas razones **DECLARAR DE OFICIO** la falta de legitimación pasiva en favor del Sr. Sergio Roberto de los Ríos (DNI 24.216.757).

III.- HACER LUGAR a la demanda de escrituración promovida por los Sres. DELAPORTE, CRISTIAN PABLO (DNI 16.686.415) y la SANNA MIRTA GRACIELA (DNI 17.926.382), y en contra de CONSTRUCTORA DEL ACONQUIJA S.R.L. (CUIT 30-67543221-6), y en consecuencia ORDENAR a esta última a otorgar la escritura traslativa de dominio en favor de los actores sobre los inmuebles identificados con las matrículas registrables N-33754/007 y N-33754/016, en el término

de quince días hábiles de notificado este pronunciamiento y bajo apercibimiento de que en caso de incumplimiento, serán suscriptas por este Magistrado, a su costa.

IV.- COSTAS, por el orden causado según lo considerado.

V.- HONORARIOS, oportunamente, sin perjuicio del convenio denunciado en autos por la actora.

HÁGASE SABER.LEAP

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

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

Actuación firmada en fecha 18/03/2026

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>.