

Expediente: **593/23**

Carátula: **BRIZ CRISTINA VIVIANA C/ LOPEZ JULIO JAVIER S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **20/08/2026 - 00:00**

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

20125988017 - BRIZ, CRISTINA VIVIANA-ACTOR/A

20232397722 - LOPEZ, JULIO JAVIER-DEMANDADO/A

90000000000 - SAEZ, CARLOS ANTONIO-PERITO

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°: 593/23



H102346313908

Autos: BRIZ CRISTINA VIVIANA c/ LOPEZ JULIO JAVIER s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

Expte: 593/23. Fecha Inicio: 27/02/2023.

San Miguel de Tucumán, 19 de agosto de 2026.

Y VISTOS: los autos "BRIZ CRISTINA VIVIANA c/ LOPEZ JULIO JAVIER s/ DAÑOS Y PERJUICIOS", que vienen a despacho para resolver, de los que

RESULTA:

1. En fecha 03/05/2023 se presenta la Sra. BRIZ CRISTINA VIVIANA (DNI 14.353.376) con el patrocinio letrado de Antonio A.A. Fara, e interpone demanda de escrituración y daños y perjuicios por la suma de \$ 2.000.000, más daño punitivo o en lo que más o menos resulte de la pruebas a producirse en autos, intereses, gastos y costas, en contra del Sr. LÓPEZ JULIO JAVIER (DNI 17.585.356) y/o quien resulte titular del dominio del lote de terreno parte de una mayor extensión inscripta en el Registro Inmobiliario en el Tomo 3, Folio 131, Serie C, Año 1059, ubicado en la localidad de Las Tipas, primer distrito del Departamento de Tafí Viejo, ubicado sobre ruta provincial Nro. 341 de esta Provincia y cuyas medidas consigna en su postulado inicial.

Al narrar los hechos, refiere que en el año 2011 decidió adquirir un terreno en la zona de Raco o sus alrededores. Ante ello, su hermana, Sra. Briz Sandra Noemí le comentó que en la zona existía un loteo en donde vendían terrenos por lo que se propuso visitar el lugar con ella y sus padres. Expone que al llegar a la localidad, encontró un cartel ofreciendo terrenos a la venta, y existían casas

construidas y otras en proceso de construcción.

Refiere que hizo las averiguaciones entre los vecinos y le informaron que el Sr. Julio Javier López era el dueño de este loteo y asimismo, se le indicó dónde vivía. Indica que, al comunicarse con el Sr. López, éste se presentó amablemente y los acompañó al loteo en donde, les ofreció aquéllos que estaban disponibles y manifestándoles que se encontraban en trámite de sucesión de su padre y que en aquéllas actuaciones judiciales, se lo habría adjudicado como heredero de toda la fracción de terreno objeto de loteo, prometiendo que una vez que se le hiciera entrega de las hijuelas, le otorgaría la escritura correspondiente. Afirma que el plazo que le expresó en aquél momento era de seis meses para la hijuela y la escritura.

Asimismo, señala que el Sr. López le aclaró que en su loteo se debían respetar las condiciones que él ponía respecto a las construcciones que se realizan en éste, y que se prohibían construcciones para almacenes, bailes, etc.

Indica que eligió el lote y que el precio era de \$20.000, en donde convino abonar la suma de \$ 12.000 de contado a la firma del boleto de compraventa y el saldo restante, en el mes de septiembre de 2011. Expresa que la operación fue instrumentada con la intervención de la escribana María Susana Bravo de Orlando y se concretó en fecha 16/08/2011 en instrumento privado con firmas certificadas.

A su turno, refiere que en su contenido quedó consignado tanto el precio pactado del que afirma haber efectuado su cancelación total. También cita el contenido de la cláusula quinta del instrumento, relativo a la escrituración y la posesión del inmueble. Agrega que en la sexta el vendedor asume la carga de la confección de los respectivos planos y que la posesión sobre el lote fue efectivizada finalmente.

Refiere que con el paso del tiempo consultó reiteradas veces cuando le otorgaría la escritura pública, pero el Sr. López siempre se excusaba en el proceso sucesorio de su padre. Explica que la mandaba a hablar con el letrado de la sucesión de su padre, quien le manifestaba que ya salía la hijuela del Sr. López, situación que se volvió insostenible hasta el punto de tener que contratar un abogado a fin de que compulsara el expediente sucesorio y se anoticia de que la sucesión ya se encontraba concluída habiéndose expedido diversas autorizaciones judiciales a los fines de que se escrituren terrenos vendidos.

Expresa que a través de carta documento CD937114439 del 22/11/2022 intimó al accionado al otorgamiento de la escritura, pero que dicha comunicación no fue tenida en cuenta por este. Manifiesta que la conducta del demandado implica una mora de su obligación de escriturar, lo que motivan estas actuaciones a fin de que se escribure el inmueble y el reclamo de daños y perjuicios, más daños punitivos.

Formula manifestaciones en torno al incumplimiento que denuncia, y asimismo, indica que dicho incumplimiento la perjudica en sus intereses atento a que tal circunstancia ha gravitado sobre el ejercicio pleno del derecho de propiedad de su parte, al impedirle enajenar la propiedad, gravarla, ofrecerla como garantía para créditos personales. Dice que ha sufrido una privación del uso pleno de la cosa por la privación del propio bien con motivo del incumplimiento de la obligación debida por el deudor. También asevera la existencia de un agravio moral por los trastornos que le ocasiona tener que efectuar numerosos reclamos en aras de obtener la escritura del inmueble, con resultados negativos.

Afirma que el incumplimiento le ha provocado una alteración disvaliosa y que ha resultado anímicamente perjudicial en el modo de estar de su persona al no poder disponer del inmueble y ni

siquiera darlo en garantía a fin de obtener un crédito personal o hipotecario ya que el inmueble no se encuentra a su nombre. En cuanto al menoscabo espiritual sufrido, refiere que la angustia padecida y la imposibilidad de disponer del inmueble se ha agravado con el correr del tiempo ya que se vio defraudada en sus expectativas puestas en obtener el título de propiedad correspondiente de acuerdo con lo establecido en el régimen inmobiliario vigente. Reclama por ello, la suma de \$ 2.000.000. Pide daño punitivo en donde la estima en un mínimo del cincuenta por ciento del valor del terreno al momento de dictar sentencia.

Acompaña prueba documental, ofrece informativa y confesional.

2. En fecha 15/08/2023 se dispone que la causa tramitará bajo las reglas del proceso ORDINARIO, y ordena correr traslado de la demanda.

3. El 11/09/2023 se presenta el Sr. LÓPEZ JULIO JAVIER (DNI 17.585.356), a través de su letrado apoderado, Albornoz Guillermo Christian y contestan demanda solicitando su rechazo en todas sus partes.

Luego de realizar la negativa de rigor y procede a narrar los hechos que sustentan su conteste. Afirma que su poderdante recibió la visita de la actora en el año 2011 y en tal oportunidad, ofreció comprarle una fracción de terreno que compone la mayor extensión del inmueble identificado con el padrón Nro. 529.453 que fuera heredado de su Padre, Julio Héctor López. Luego de varias conversaciones su poderdante accedió a venderle a la actora, bajo determinadas condiciones plasmadas en el boleto de compraventa. Aclara que en ningún momento se publicó alguno de los terrenos en venta con carteles publicitarios. Refiere que luego de contratar por escrito, ambos decidieron que el plano de mensura para hijuela lo encargara la compradora por sus propios medios y el Sr. López le reconocería el gasto total a descontar del saldo que restaba abonar como complemento del precio total pactado. Asevera que esto último no se plasmó en el contrato de compraventa y sólo se expresó en dos líneas lo convencional y de costumbre, es decir en la cláusula quinta al manifestar como condición, la obtención de la hijuela y los planos de mensura y división.

Refiere que luego de firmado el instrumento y adquirida la posesión del terreno comprado por la actora, ésta comenzó inmediatamente a construir su casa de fin de semana en el inmueble. Agrega que mientras pasó el tiempo, la actora omitió encargar el trabajo de mensura a su agrimensor de confianza a fin de medir su propiedad, y la construcción que fue concluyendo y transformada ya en una vivienda, produjo un revalúo catastral del inmueble de la mayor extensión del Sr. Julio Javier López, lo que implicó un desmedro económico en su contra atento a que los impuestos de este inmueble (Padrón Nro. 529453) se incrementaron en cuanto a su alícuota fiscal y las erogaciones que debería y debe efectuar luego que la actora construyera su vivienda, siendo pagadas con exceso por el Sr. López. Indica que en la actualidad la actora no encomendó a ningún profesional el correspondiente Plano de Mensura, ni tampoco pagó impuestos que gravan su vivienda de fin de semana, los que son soportados por su poderdante.

Expresa que a pesar que la actora continúa a la fecha sin aportar al fisco los tributos correspondientes a los metros cuadrados construidos y no declarados de su vivienda, la alícuota fue aumentada de oficio administrativamente y éstas cargas continúan hasta la fecha siendo pagadas por su poderdante. Manifiesta que cuando el Sr. López le pidió que realice el plano con su agrimensor de confianza, atento a que estos costos serían asumidos por el Sr. López, la actora le contestaba que se encontraba en trámites pendientes de mensurar su propiedad, promesa que nunca habría sido cumplida por la Sra .Briz.

Argumenta que su poderdante debía culminar con el trámite del Plano de Mensura y División para complemento de la denuncia de bienes que permita obtener la correspondiente hijuela, sobre la totalidad de la propiedad que cuenta con más de 22 Has., y el acuerdo verbal con la Sra. Briz fue respecto a que encargara sobre la superficie que le correspondía a su vivienda a fin de agilizar los trámites previos a la escrituración. Señala también que existe una diferencia práctica para ambas operaciones por la diferencia de extensiones ya que una es de 450 metros cuadrados, mientras que otro comprende 22 hectáreas, y por ello la conveniencia de ejecutar una mensura sobre aquél, situación que habría sido acordada verbalmente con la actora en lo relativo a que ésta encomiende tal tarea y luego traslade los costos de su ejecución a su poderdante.

Señala que pasó el tiempo y el Sr. López encargó el cometido profesional al Ingeniero Civil José Luis Filgueira quien culminó con un Plano General de Mensura y Subdivisión el 17/12/2018 y que fuera aprobado en la comuna de Raco, pero no en Catastro Parcelario por razones que su poderdante nunca comprendió aún. Luego manifiesta que pasada la pandemia por Covid-19, a fines del año 2021 precisamente, es asesorado legalmente por lo que solicitó y analizó tres presupuestos de profesionales agrimensores, lo que terminó en el encargo de un Plano de Mensura y División sobre el Padrón Nro. 529453, a fin de servir de complemento de la denuncia de bienes que permitiría obtener la correspondiente hijuela del Padrón Nro. 529453, inmueble de una mayor extensión que comprendería en su contenido la vivienda de la actora.

Expone que previo a la interpelación realizada por la actora por carta documento al Sr. López, ésta le habría comentado que tenía ofertas de compras de su vivienda de fin de semana, realizadas por terceros interesados, y pretendía y necesitaba vender su inmueble, por lo que comentó que los oferentes de compra pretendían que baje el precio de su oferta de venta, debido a que no tenía escritura aún dicho inmueble, y si ella ofrecía con escritura su propiedad, le sería más conveniente y le pagarían más que vendiéndola en las condiciones en que se encuentra hoy. Afirma que dicho planteo sorprendió a su poderdante, ya que la Sra. Briz siempre estuvo al tanto de las cosas respecto a los trámites pertinentes para escriturar su lote, y luego de ello el Sr. López la contactó con su abogado y le solicitó para que le informe cómo están los trámites finales para la obtención de la hijuela y le evacúe todo tipo de deudas al respecto.

En cuanto a la comunicación cursada por Carta Documento, explica que esta fue contestada luego de recibida la comunicación el día 13/12/2022. Refiere que en instancia prejudicial obligatoria, las partes habrían acordado que una vez que saliera aprobado el Expediente Administrativo para aprobar el plano de mensura y división en Catastro, su poderdante y la actora fijarían la fecha y hora para asistir a la escribanía elegida por la Sra. Briz para llevar a cabo la firma de los correspondientes instrumentos que aconsejara firmar el Escribano de su confianza, ofreciéndose su poderdante a que la actora nuevamente seleccione un agrimensor para que mida su parcela de terreno, con cargo económico a soportar por el Sr. López.

Enfatiza que el problema radica en que la actora no llevó a cabo lo acordado con el Sr. López, es decir luego de que le manifestara su inquietud por vender el referido inmueble, la realización de encomendar las tareas de mensura ante un profesional de su confianza con los costos a cargo de su poderdante como estaría acordado verbalmente, y prefirió accionar por escrituración más las demás pretensiones que fueron consignadas en el postulado de demanda.

Manifiesta que su poderdante jamás se negó para poner a disposición toda la documentación requerida que estuviera a su alcance, pero el contenido de la misiva remitida por la actora, demostraría muchas inconsistencias y falta de conocimientos técnicos como también de información relativa a las actuaciones del sucesorio, entendiendo que en el contenido de esta misiva se le requiere que dentro del plazo de 48 horas se constituya en la escribanía del registro Nro. 45 a fin de

que se otorgue la pertinente escritura traslativa de dominio de su terreno, y también presente su poderdante la hijuela librada en el sucesorio de su padre debidamente inscripta en el registro inmobiliario más el plano de mensura y división con parcela constituida y los correspondientes libre deuda, plasmándose en su comunicación una conducta de irresponsabilidad de su poderdante, calificando la conducta de éste como omisiva sobre tales pedidos.

Alega que no existe mora en el cumplimiento de su obligación atento a la formulación de la cláusula quinta del instrumento del negocio jurídico, en donde, según el art. 351 CCyC el beneficiario del plazo es el obligado, es decir, el Sr. López. Por otro lado, asevera que la actora al momento de comprar, tenía conocimiento de que su vendedor había sido adjudicado en el año 2005 sobre el inmueble de mayor extensión en los autos sucesorios que tramitan por el expediente Nro. 2089/98, y que tratándose de un sucesorio concluido, dependía tanto de ella como compradora, como del Sr. López como vendedor a fin de que se realicen las diligencias de mensura y delimitación para lograr la escrituración, sin que su poderdante se negara a cargar con los costos y gastos de tal tarea. Cita doctrina y jurisprudencia en apoyo a sus afirmaciones.

Impugna los rubros indemnizatorios requeridos en el postulado de demanda. Acompaña prueba documental, ofrece informativa, confesional, testimonial y pericial.

4. Por proveído de fecha 03/11/2023 se ordena la apertura a prueba del proceso convocando a las partes a la Audiencia de Conciliación y Proveído de pruebas fijado para el día 20/05/2024 a realizarse por sistema de videoconferencia a través de la plataforma Zoom.

En decreto de fecha 15/05/2024 se remiten las actuaciones a Mesa de Entradas Civil a fin de que se dé cumplimiento con lo ordenado mediante Acordada 245/24 CSJT y proceda a la asignación de la causa al Juez que por turno corresponda. El 16/05/2024 se hace conocer a las partes que, en virtud del punto V de la acordada 245/24, el Dr. Daniel Lorenzo Iglesias entenderá en la presente causa.

5. El 20/05/2024 tiene lugar la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas prevista para los autos del rubro, y encontrándose presentes las partes se abre una instancia de diálogo a los fines de lograr la conciliación de las pretensiones deducidas en autos. Oídas las partes, al no arribar en esta oportunidad a un acuerdo se les hace saber que pueden hacerlo y presentarlo hasta antes de la segunda audiencia. En consecuencia se procede a proveer las pruebas formándose los siguientes cuadernos de prueba en forma independiente:

5.1. Actora

- * A1 - Instrumental / Informativa: admitidas.
- * A2 - Confesional: admitidas.
- * A3 - Prueba de inspección ocular: admitida.

5.2. Demandada

- * D1 - Instrumental / Informativa: admitida.
- * D2 - Testimonial: no habiendo designado a las personas que prestarán testimonio, se tiene por desistida la prueba ofrecida.
- * D3 - Confesional: admitida.
- * D4 - Pericial Psicológica: admitida.

Se fija como fecha de Audiencia de Vista de Causa (Prueba Confesional), el día 16/10/2024 a realizarse por la plataforma Zoom. Asimismo, se informa a las partes de que la fecha límite para la producción de todas la pruebas es la fijada para la segunda audiencia, para todos los cuadernos de pruebas.

Asimismo se les hace saber que deberán alegar en forma oral el día de la segunda audiencia, una vez finalizada la producción de la prueba.

6. En presentación de fecha 24/07/2024 se plantea un hecho nuevo por la parte actora, de la que se corre traslado y es contestado por la demandada en fecha 02/08/2024. Con fecha 07/08/2024 se dispone el pase a despacho para resolver el hecho nuevo teniendo pronunciamiento interlocutorio en fecha 21/08/2024 cuyo resolutorio dispuso: "I- DECLARAR PARCIALMENTE ADMISIBLE la denuncia de hecho nuevo formulada por la actora en su presentación de fecha 24/07/2024, conforme lo considerado. EN CONSECUENCIA, LÍBRESE OFICIO: a la Dirección del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán para que se sirva informar quién figura como titular dominial del padrón 526267, ubicado a la altura del Kilómetro 17 de la Ruta Provincial 341, localidad de Las Tipas, Departamento de Tafí Viejo, Provincia de Tucumán, como así también el padrón de origen del mismo y su anterior titular. II- Por Secretaría, PROCÉDASE AL SORTEO DE UN PERITO AGRIMENSOR Y/O INGENIERO GEODESTA, para que en base al croquis de ubicación integrante del boleto de compraventa y a la contestación del oficio realizada por Bait Propiedades en el cuaderno de prueba A-1, establezca si el terreno vendido está ubicado en el padrón N°529.453, como así también para que indique cuál sería la ubicación exacta del terreno objeto de la compraventa motivo de la presente litis, e individualice la ubicación de padrón del mismo. [...]".

7. El 16/10/2024 tiene lugar la Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la causa para definitiva. Encontrándose las partes presentes, se las invita a deliberar a fin de llegar a un acuerdo conciliatorio total o parcial de modo de encontrar una forma de solución del conflicto y al no existir posibilidad de conciliar se da continuidad al acto.

Se procede a producir la prueba de absolución de posiciones ofrecida en el cuaderno A2, deponiendo posiciones el demandado en autos, Sr. Julio Javier López, con pliego digital acompañado oportunamente. Luego se produce la declaración voluntaria de parte, ofrecida en el cuaderno D3.

Producida la prueba oral, se da por concluido parcialmente el plazo probatorio para todos los cuadernos de pruebas con excepción del cuaderno A1, atento a que se encuentra tramitando el hecho nuevo admitido por interlocutorio del 21/08/2024.

Se dispone y se hace conocer a las partes que los alegatos se realizarán de manera escrita una vez finalizada la producción de la prueba ofrecida en el cuaderno A1, y realizado el informe del actuario dejándose en las partes el impulso para el avance del proceso. Una vez realizados los alegatos, se practicará planilla fiscal y abonada ésta se pasará a despacho para dictar sentencia de fondo.

8. En fecha 22/08/2025 se dispone tener por clausurado el período probatorio, y se procede por secretaría a acumular el cuaderno de pruebas pendiente (A1). Conforme a lo dispuesto en audiencia del 16/10/2024, se pone la causa para alegar de manera escrita por el plazo común de seis días.

Los alegatos son presentados en fechas 01/09/2025 (actora) y 03/09/2025 (demandada). La Planilla Fiscal es practicada en fecha 23/10/2025 y abonada en fecha 19/02/2026 por la demandada, mientras que por proveído del 20/03/2026 se exime a la actora de su pago. En fecha 06/04/2026 se

expide el agente fiscal sobre el fondo de la cuestión y por el régimen consumeril invocado por la actora.

Por decreto del 09/04/2026 se ordena el pase a despacho para dictar pronunciamiento definitivo.

CONSIDERANDO:

1. Hechos controvertidos.

En autos la parte actora interpone demanda de escrituración y daños y perjuicios fundado en un incumplimiento contractual que denuncia en contra del Sr. Julio Javier López, y/o quien resulte titular registral del lote de terreno integrante de una mayor extensión consignada en el asiento registral en el Tomo 3, Folio 131, Serie C, año 1959 y ubicada en la localidad de Las Tipas, Tafi Viejo sobre ruta provincial Nro. 341 de esta Provincia.

En los hechos narrados, refiere que fue en el año 2011 en donde decidió adquirir un inmueble en la zona de Raco o sus alrededores y es a través de comentarios de su hermana que conoció que existían terrenos a la venta en dicha zona encontrándose con un cartel que los ofrecía a la venta. Dice que averiguó entre los vecinos y le informaron que el Sr. Julio Javier López era el dueño de dicho loteo y se le indicó donde vivía el hoy demandado. Luego de contactarse con el accionado, y visitar los terrenos, tomó conocimiento que estos se encontraban en estado litigioso a raíz de la sucesión de su padre y también de las condiciones respecto a la contratación. Dice que luego de negociar su precio y el objeto de la contratación, la instrumentaron por boleto de compraventa con firmas certificadas.

Refiere que transcurrido un tiempo, y atento a que no obtuvo respuestas respecto a la extensión de las escrituras del dominio que había contratado con el accionado, decidió compulsar el expediente sucesorio con un abogado y allí se anotició de que el proceso sucesorio ya se encontraba terminado al haberse expedido diversas autorizaciones judiciales a los fines de que se escribieren los terrenos vendidos. A razón de esto último, remitió una misiva al accionado, la que no habría sido contestada y por ello decidió accionar judicialmente a fin de hacer efectiva su obligación de escrituración.

Al contestar demanda la accionada, no niega el carácter de la contratación, sino que reconoce la existencia del boleto de compraventa suscripto con la actora fijando su valoración en el efecto relativo de los contratos, sin embargo, califica de forma distinta la obligación consignada en la cláusula quinta de este instrumento, tendiente a la extensión del instrumento público que transmite el dominio del lote objeto de este proceso, y lo hace aduciendo que la dilación se debió por la confección del Plano de Mensura y División que es requisito para poder escriturar por tracto abreviado. Por otro lado, niega la constitución en mora que afirma la actora, e impugna los daños y perjuicios que le atribuye ésta en su postulado inicial.

Fijados los hechos, y a manera de síntesis, lo que se encuentra discutido no es la existencia del vínculo contractual. Tampoco se encuentra discutido en autos las obligaciones contraídas sino en tanto interesan estas a fin de lograr la debida escrituración por lo que será menester, previo a la determinación del marco normativo aplicable, ceñir la cuestión controvertida en la constitución de mora formulada por la actora a la demandada en confronte a la estructura instrumental del negocio jurídico.

2. Marco normativo aplicable.

En cuanto al marco normativo aplicable, la parte actora invoca una relación de consumo. Al respecto ha de recordar que el régimen consumeril en su artículo primero detalla a qué debe equipararse el

carácter de consumidor. La norma dice: “[...] Se considera consumidor a la persona física o jurídica que adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Queda equiparado al consumidor quien, sin ser parte de una relación de consumo como consecuencia o en ocasión de ella, adquiere o utiliza bienes o servicios, en forma gratuita u onerosa, como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social”.

Por otro lado, es el artículo segundo el que habla del proveedor, y lo determina afirmando: “Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley.

Al expedirse el Agente Fiscal en estas actuaciones, particularmente en el punto IV de su opinión, ha señalado que en el caso bajo exámen, y de la documentación presentada no surge que la demandada se dedique en forma profesional a la venta de inmuebles lo que ameritaría su calificación como proveedora de bienes y servicios en los términos del artículo 2 de la ley 24.240. Asimismo afirmó que surge del boleto de compraventa debidamente instrumentado que el accionado vendió a la actora en el marco de una adjudicación que se le hiciera en el proceso sucesorio de su padre, por lo que consideró que prima facie, el régimen consumeril no sería de aplicación en la especie. Empero también señaló que cabe interpretar la aplicabilidad del plexo normativo a la luz del principio in dubio pro consumatore del artículo 3 LDC, con más un argumento de autoridad vinculado a un dictamen presentado por la Sra. Fiscal de Cámara. Sin embargo, y más allá de que la opinión de la Sra. Fiscal no resultare vinculante a este decisorio, corresponde apartarse de tal criterio pues, el artículo tercero de este régimen al determinar cuándo ocurre una relación de consumo, establece que la duda debe recaer en la interpretación de los principios de la propia disposición, más no en cuanto a su aplicabilidad, y lo desarrolla en los siguientes términos: “[...] En caso de duda sobre la interpretación de los principios que establece esta ley prevalecerá la más favorable al consumidor. [...]”.

Bajo tal lógica, se comparte lo reseñado por la Sra. Fiscal de esta instancia en tanto no corresponde la aplicación del plexo normativo de la ley 24.240, en tanto en el instrumento que no fuera objeto de controversia en estas actuaciones (boleto de compraventa), se consigna en la primera cláusula que la cosa de la cual se comprometió a transferir su dominio a título oneroso, deriva de un proceso sucesorio en el que resultara adjudicado en una mayor extensión y sin que se probare adecuadamente que la captación de la actora fue a través de la publicidad que manifiesta. Es que de hecho, en la narrativa de su plataforma fáctica primero afirma que advirtió un cartel ofrecimiento terrenos a la venta, pero sin embargo, en párrafo siguiente la actora afirma que tuvo que averiguar entre los vecinos de la zona a fin de que le informaran quien era el dueño de tales tierras y dónde residía a fin de contratar con él.

Por otro lado, la circunstancia narrada en tanto su hermana la puso en conocimiento respecto a la intención del demandado de enajenar tales tierras, más el conocimiento que tuviera la actora, compradora ya en momento de las negociaciones precontractuales y de la instrumentación del negocio, permiten descartar la aplicación del plexo normativo especial en tanto la intención de vender una parcela derivada de una mayor extensión heredada por el demandado, no encuadra dentro del artículo segundo del régimen consumeril, sino dentro del marco normativo común, es decir el Código Civil y Comercial de la Nación, y en particular, sus disposiciones relacionadas a los efectos contractuales vinculados a la compraventa, en este caso de un bien inmueble.

3. Análisis de la relación contractual y procedencia de la acción.

En tono a lo afirmado con anterioridad, en estas actuaciones no se encuentra discutida la relación contractual, sino que las partes otorgan una variación en torno a la calificación respecto al desarrollo de dicha relación contractual de la cual, la parte actora denuncia un incumplimiento vinculado a la obligación asumida por la demandada de otorgar la escritura del inmueble objeto de la operación de compraventa; mientras que la demandada formula apreciaciones vinculadas al incumplimiento alegado por la actora sin negar la contratación o su objeto.

Al respecto, y previo al análisis en el vínculo particular, es el artículo 1184 del Código Civil y Comercial, en su inciso primero, el que señala que en aquéllas contrataciones cuyo objeto sea la de transmitir bienes inmuebles en propiedad deben formalizarse por escritura pública. Este temperamento es seguido también por el artículo 1185 del mismo cuerpo en tanto establece que esta clase de contratos no quedan debidamente concluídos como tales mientras la escritura pública no se encuentre suscripta por sus respectivas partes, pero no obstante, generarán la obligación de perfeccionar el acto por las formas exigidas.

Ante ello cabe hacer una pequeña apreciación individual sobre la obligación de escriturar. Es necesario hacer notar que ésta se encuentra configurada como una obligación de hacer, no personalísima y de indivisibilidad impropia que recae sobre ambas partes contratantes, pues éstas son, "quienes se deben lealtad en todo lo referente del contrato de conformidad al principio de buena fe" (Morello, "El boleto de compraventa inmobiliaria", Abeledo Perrot, p. 29). Ello, asimismo, es aplicado no solo a la identidad de una enajenación formulada por compraventa, sino también a aquéllos supuestos cuyo objetos de contratación resulte la necesidad de instrumentarse a través de escritura pública, y por lo tanto, frente al incumplimiento de quien asuma tal obligación, se puede optar dos vías tales como el cumplimiento de la obligación, es decir, una ejecución por una tercera persona y a costa del deudor; o bien, resolver la obligación y reclamar en sustitución de ello, los respectivos daños y perjuicios.

Establecido ello, ya en el terreno particular de la contratación y recordando que no se encuentra desconocida la relación contractual, dentro de las obligaciones asumidas por las partes de este litigio resulta pertinente la cláusula quinta del boleto de compraventa que instrumentó el negocio jurídico, circunstancia que no solo surge de las afirmaciones de ambas partes, sino que también emerge de la misiva acompañada por la actora cuyo contenido reza, al momento de intimar al demandado en autos:

"[...] De acuerdo a la cláusula quinta del boleto de compraventa, la escritura se debe otorgar cuando se obtenga hijuela del juicio sucesorio y los planos de mensura y división estén debidamente aprobados y con parcela constituida.- Atento al tiempo transcurrido y a que la sucesión del sr. Julio Héctor López, que se tramita por ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la 3° Nominación, del Centro Judicial de S.M. de Tucumán, se encuentra concluida, me veo en la obligación de intimarlo a que en el plazo de 48 hs. Para que se constituya por ante el escribano don Fabian Navarro de Zavalía titular del registro notarial N° 5, con domicilio en calle San Martin N° 890, piso 5to. Dpto. ?A? de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Tucumán, con la documentación necesaria para que me otorgue la pertinente escritura pública traslativa de dominio correspondiente al lote que oportunamente le compre mediante boleto de compraventa. Entre las documentaciones que debe presentar por ante el escribano don Fabián Navarro de Zavalía se encuentra la hijuela librada en el Juicio sucesorio del Sr. López Julio Héctor debidamente inscripta por ante el Registro Inmobiliario, el plano de mensura y división con la parcela constituida y los correspondientes libres deuda, caso contrario iniciaré las acciones legales que me corresponden."

Ahora bien, la mentada cláusula quinta que fuera objeto de requerimiento e intimación por la actora en estos actuados, expresa en su letra lo siguiente:

"QUINTA: (Escrituración y Posesión). El vendedor otorgará la escritura pública de venta, a la compradora, cuando obtenga la hijuela y los Plano de Mensura y División.- (Posesión) El vendedor MANIFIESTA que

hace entrega a la compradora de la posesión del inmueble vendido, libre de todo ocupante y efectos personales y en el estado visto y aceptado por la compradora en el día de la fecha. Las partes convienen expresamente que queda prohibido realizar sobre la fracción del terreno vendido, la construcción e instalación de vivienda precarias, negocios, almacenes, proveedurías, para la venta o comercialización de alimentos; clubes o lugares para baile o entretenimiento, galpones ni depósitos para el acopio de materiales u objetos de cualquier clase o destino. Asimismo, queda prohibida la sub-división del inmueble en parcelas de menor dimensión, como la construcción y/o constitución de propiedad horizontal sobre el terreno adquirido"

Por otro lado, en este mismo instrumento se pone en conocimiento de la actora que el inmueble vendido, identificado como "lote 1" se encontraba en trámite sucesorio correspondiéndole al demandado por adjudicación en tales actuados. Esta circunstancia es relevante, pues en estas actuaciones consta un informe actuarial de dicho sucesorio (Expte. 2089/98) agregado al cuaderno A1 (fecha 06/05/2024) que detalla:

"[...] b) Que en fecha 09 de octubre de 1998 se dictó sentencia declarando herederos del causante JULIO HECTOR LOPEZ a SOFIA AZUCENA LOPEZ, CLARA LUCINDA LOPEZ, RAQUEL HORTENSIA LOPEZ y JULIO JAVIER LOPEZ, en el carácter de hijos.c) De las constancias de autos (expediente físico) surge que por sentencia de fecha 08 de julio de 2003 se autorizó a los herederos SOFIA AZUCENA LOPEZ, CLARA LUCINDA LOPEZ y JULIO JAVIER LOPEZ, para que en nombre y representación del sucesorio de JULIO HECTOR LOPEZ vendan la Fracción III del inmueble en mayor extensión ubicado en Las Tipas, Primer Distrito del Departamento Tafí, con una superficie según Plano de Mensura y División N° 30357 de fecha 02/12/97 aprobado bajo expediente N° 23576-S-97, de 317.377 m2 (según Título de 397.466 m2), Padrón 81.733 hoy por anulación del anterior N° 522.484 inscripto en el Registro Inmobiliario al Libro 3, Folio 131, Serie C, Año 1.959. Por sentencia de fecha 30 de diciembre de 2003 se autoriza a los herederos Raquel Hortensia López, Clara Lucinda López, Sofía Azucena López y Julio Javier López, para que en nombre y representación del sucesorio vendan una fracción de cinco hectáreas (aproximadamente) del inmueble en mayor extensión ubicado en Raco, Departamento de Tafí, Tucumán, Padrón inmobiliario 81739, inscripto en el Registro inmobiliario en Libro 3, Folio 131, Serie C. Por proveído de fecha 05/11/09 se ordena la expedición de copia certificada de sentencia de adjudicación (de fecha 03/02/05) "...al sólo efecto de vender por tracto abreviado seis fracciones que en conjunto totalizan una superficie de aproximadamente 25.000 m2 del inmueble inscripto en el Registro Inmobiliario al Libro 3, Folio 131, Serie C, Año 1.959 que corresponde al heredero adjudicatario JULIO JAVIER LOPEZ D.N.I.N° 17.585.356; aclarando que dichas fracciones fueron comprometidas en venta a los Sres. DOLLY MOSTAJO (dos), DANIEL ANGEL COSENTINO, SUSANA ROBLES, DORA ELENA RABI y FRANCISCO DOMINGO VIROCHE. Fdo. Dr. Carlos Torino, Juez". Por decreto de fecha 05/03/12 se dispuso expedir copia certificada de declaratoria de herederos y de sentencia de adjudicación "...haciendose constar en las mismas que son al solo y unico efecto de vender por tracto abreviado unicamente dos lotes de terreno identificados según plano de mensura y división n° 59565/10 con los padrones catastrales n° 613.506 y 613.507 (padron de origen 522.484, identificado como fracción 38 C1), adjudicados al heredero Julio Javier Lopez. Fdo. Dr. Carlos Torino, Juez". Cabe aclarar que no surge de dichas autorizaciones a quién se realizaba la venta. d) Por sentencia de fecha 21/12/21 se tiene por complementada -parcialmente- la denuncia de bienes con estimación de valor y el acuerdo de partición y adjudicación -homologado en sentencia de fecha 03 de febrero de 2005- conforme el escrito presentado en fecha 27/10/2021 por el heredero JULIO JAVIER LOPEZ, y se le adjudica el inmueble padrón N° 81740 -cfr. Plano de Mensura y División N° 42.327-04- (perteneciente a la mayor extensión inscripta en el Tomo 3, Folio 131, Serie C, N°1687 año 1959,) al heredero JULIO JAVIER LOPEZ. Por decreto de fecha 12/10/22 se ordena la expedición de hijuela al mencionado heredero, habiendo siendo retirada la misma en fecha 14/08/23. Es mi informe. Fdo. Dra. Silvia María Mora, Secretaria" "

Por otro lado, consta en el cuaderno de pruebas D1, lo informado por la Dirección General de Catastro, en tanto pone en conocimiento que la documentación técnica que obra en el expediente administrativo Nro. 18433/2023 perteneciente a un plano de Mensura para Inscripción de Hijuela, corresponde al inmueble identificado con el padrón Nro. 529.435 cuyo profesional actuante es José David Listelli y titular, Julio Javier López. También, informó que dicho expediente fue retirado por el profesional atento a las observaciones que se hicieron en fecha 25/09/2023 por ante el Departamento de Agrimensura, sin reingreso a la fecha de dicho informe (18/06/2024). El organismo aclara en párrafo siguiente que en la búsqueda de expedientes asociados al padrón antes mencionado, se detectó el ingreso de documentación técnica correspondiente a un plano de

Mensura y División (tramitado por el expediente Nro. 2995/2024) del 27/02/2024 cuyo profesional actuante es el Ing. Felipe Valeriano Julio Moykens y como titular del 100%, la Suc. de Julio Héctor López, encontrándose dicha documentación en trámite de registración.

En tal escenario, de la contratación de las partes de este proceso surgen cumplidos prima facie los requisitos formulados como condición a fin de extender la respectiva escritura sobre el inmueble adquirido por la actora. No obstante, debe de realizarse un exámen integral respecto a los recaudos y procedimientos que permiten concluir o bien consolidar dichos instrumentos.

A tales efectos surge de las constancias probatorias que la hijuela no fue debidamente inscripta, situación que puede inferirse de lo informado por la Dirección General de Catastro del que surgía, existen observaciones a dicho instrumento sin que fuera ingresado a la fecha de dicho informe, pero dejando constancia que tales diligencias fueron efectuadas en el año 2023. Por otro lado, consta en mismo cuaderno de prueba nota suscripta por el Ingeniero actuante en la diligencia que informó en fecha 03/07/2024 las circunstancias referenciadas por el organismo catastral. Al respecto informó que las actuaciones administrativas obrantes en el Expte. 18433/2023 en la Dirección General de Catastro relativo a la mensura para inscripción de hijuela del Sr. Julio Javier López, fue observado el 25/09/2023 por el Departamento de Agrimensura requiriendo que el plano fuera pasado previamente por la Dirección de Comunas Rurales, diligencia que se habría realizado conforme el inicio del Expediente 177 del 20/10/2023 y devuelto por esta repartición con aprobación del día 07/03/2024; también, se le requirió por la DGC que el plano pase por ante la Dirección Provincial de Vialidad a fin de corroborar los anchos de zona de camino, observación que fue diligenciada en dicha repartición el 20/10/2023 según expediente Nro. 9817 y devuelto con observaciones en esta entidad el 01/02/2024 requiriendo que se modifiquen los anchos de zona de camino. Una vez cumplido ello, fue ingresado a esta repartición conforme expediente Nro. 541/2024 obteniendo respuesta el día 11/06/2024 por parte de la Dirección Provincial de Vialidad.

Señala el Agrimensor actuante que la demora generada en esta última entidad se produjo por razones de fuerza mayor generadas por el cambio de Gobierno en la Provincia, y también a causa de otros expedientes ingresados por otros colegas que se encontraban pendientes de resolución frente a la vacancia de autoridades del organismo para que procedan a la firma de los informes solicitados.

Finalmente, reseña en su informe que una vez levantadas las observaciones, intentó reingresar la carpeta ante la Dirección General de Catastro, pero que ello no fue posible atento al bloqueo del Expediente a razón del ingreso de la mensura por parte del Sr. Ingeniero Felipe Valeriano Moykens en el padrón de mayor extensión que fuera intervenido por él, que tramita por el expediente administrativo 2995/24 de fecha 27/02/2024, y que se encuentra en proceso de Registración, por lo que una vez concluido tal trámite, podrá reingresar la labor encomendada por el Sr. Julio Javier López, y finalizar con la Mensura para Inscripción de hijuela.

Ahora bien, deben de precisarse dos cuestiones en primer término. Por un lado, ha de dejarse en claro que la situación jurídica de los inmuebles deben pasar previamente por el órgano catastral, situación que se encuentra reglada por el Decreto Ley Nro. 99/158/17 en su artículo 61, régimen que instituye lo que inicialmente fue el Catastro Parcelario y disposición que reza: "[...], todo instrumento público por el cual se transmita, modifique o afecte el dominio inmobiliario, al ser presentado al Registro de la Propiedad para su inscripción, **deberá ser acompañado por el certificado catastral expedido por la Dirección General de Rentas y planos correspondientes firmados por técnicos diplomados y habilitados**, en los casos previstos más adelante, **siendo este requisito indispensable para su asiento**". Lo resaltado con negrita, es propio.

Se hace mención a esta disposición a razón de que indefectiblemente, la transmisión de dominio no se circunscribe únicamente a los negocios que instrumentan la disposición de estos bienes inmuebles, sino que confluyen circunstancias de orden Catastral y Registral, siendo que la actuación de esta última está sometida a los controles que se realicen de aquélla. A su vez, estando la propiedad como un bien litigioso en el marco de un proceso sucesorio, deben de agregarse otros requisitos previos, todos ellos en conocimiento de ambas partes contratantes conforme lo que surge de las constancias de estas actuaciones judiciales. Frente a este escenario, debe de considerarse que la expedición de hijuelas puede interpretarse como conclusión del sucesorio en virtud de que la partición se consolida en su ámbito procesal y de forma relativa, pues existen acciones de dicho orden procesal que aún pueden ejercitarse pero cuyo análisis es estéril y excede a este litigio. Empero, y respecto a la situación jurídica de los inmuebles, la sola expedición de hijuelas no resulta suficiente para modificar el estado registral de los inmuebles que se vean comprendidos en ellas, pues las disposiciones catastrales y registrales no le son ajenas, y por lo tanto, es necesario practicar actos a fin de lograr la inscripción de los instrumentos judiciales, momento en el cual, el trámite resultaría concluido, otra vez, sobre los inmuebles adjudicados.

En un segundo ámbito, los Planos de Mensura y División presentados a este proceso en la contestación de demanda, no fueron pasados por ante la Dirección General de Catastro lo que coincide con lo expuesto por la demandada y los registros de éste último organismo, detalle menor, pues su confección no coincide con una instancia procesal pertinente en el marco del juicio sucesorio. Esto posiciona el análisis a las constancias del expediente sucesorio (Expte. 2089/98). Conforme a lo informado por secretaría en tales actuados, según sentencia del 21/12/2021 se complementó parcialmente la denuncia realizada anteriormente en fecha 12/10/2022. Ello resulta pertinente pues, si bien existe auto de expedición de hijuelas de fecha 12/10/2022 informándose asimismo que estas fueron retiradas un año posterior a su expedición, ello no implica incumplimiento pues debe de contemplarse los actos procesales pertinentes a fin de la ejecución de dicha expedición.

En efecto, de las constancias del sucesorio surge que el expediente fue retirado luego de dictado el auto de expedición de hijuelas, en fecha 28/10/2022. Empero, también consta que existió un error material recaído en sentencia de fecha 10/09/2021 (complemento denuncia y adjudicación) la que posteriormente, fue integrada parcialmente por sentencia de fecha 21/12/21. Sin perjuicio de esto, en esta aclaratoria surge que el error recayó sobre el tipeo numérico del padrón, y disponiéndose en un segundo punto de dicho auto, se ordene poner nota actuarial en el testimonio de hijuela. Luego, a través de otra nota actuarial, consta que no se procedió a la firma del testimonio de hijuela y minuta acompañados por la parte atento a que contenía errores, y poniéndose a disposición del interesado tales errores a fin de corregirlos. Luego, obra en fecha 26/07/2023 constancia de que se retiró nuevamente el expediente a fin de corregir tales errores, los que finalmente culminaron en la suscripción del testimonio de hijuela en favor del Sr. López Julio Javier, y la minuta del inmueble, pero que no obstante, fue entregada el 15/08/2023 según consta en dicho expediente.

En las condiciones que surgen tanto de las actuaciones del sucesorio, como de aquéllas informadas y constatadas por el órgano Catastral, se establece con claridad que las condiciones establecidas en la cláusula quinta del instrumento de compraventa no ocurrieron a fin de permitir se extienda el instrumento público que transfiere el dominio de la parcela de la actora. Esto por cuanto de los actos antes detallados, la obligación de escriturar se encuentra en curso en tanto el demandado aún está realizando actos a fin de lograr la consolidación de los instrumentos mencionados en la mentada obligación, esto es, obtener la hijuela a fin de poder disponer del inmueble que comprende la parcela vendida a la actora, cuya inscripción en el Registro Inmobiliario resulta necesaria a tal objeto, del que consta, previamente se requiere un plano a fin de lograr tal inscripción.

De esta última diligencia surge, tanto de lo informado por el órgano catastral como de la prueba de informes, que se practicó Mensura sobre el inmueble encontrándose observado el expediente y con bloqueo en su reingreso atento a la existencia de otra mensura practicada por sobre la mayor extensión y por otro profesional. Con estos parámetros, las condiciones de lograr una correcta transmisión de dominio del inmueble cuya escrituración se reclama en estos autos, no se encuentran satisfechas, razón por la cual la demanda debe de rechazarse pues, no se constata un incumplimiento por parte de la demandada fundado en la cláusula quinta relativa a la extensión de la escritura traslativa de dominio.

Por estas mismas razones, y sin que se verifique un incumplimiento relacionado a la pretensión principal, no corresponde entender los daños y perjuicios denunciados. Asimismo, conforme al marco normativo asignado a este proceso, tampoco corresponde entender la multa civil por daños punitivos requerida en el postulado inicial.

No obstante esto último, y más allá de que se encuentren acreditado tales actos, corresponde instar a la parte demandada a que guarde la diligencia adecuada tendiente a concluir los actos necesarios para escriturar la porción adquirida por la actora del inmueble que le fuera adjudicado en el sucesorio tramitado por el expediente Nro. 2089/98.

4. Costas y Honorarios.

4.1. Costas. Las costas se imponen a la parte actora en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 CPCCT).

4.2. Honorarios. Los estipendios profesionales se regularán, oportunamente.

Por ello;

RESUELVO

I.- RECHAZAR la demanda por escrituración promovida por la Sra. BRIZ CRISTINA VIVIANA (DNI 14.353.376) en contra del del Sr. LÓPEZ JULIO JAVIER (DNI 17.585.356), por las razones consideradas. Sin perjuicio de esto último **EXORTAR** al demandado a realizar las debidas diligencias a fin de concluir los trámites necesarios para la escrituración del inmueble adquirido por la actora.

II.- COSTAS, a la actora conforme al principio objetivo de la derrota.

III.- HONORARIOS, oportunamente.

HÁGASE SABER.LEAP

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

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

Actuación firmada en fecha 19/08/2026

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>.