

Expediente: **588/22**

Carátula: **REINOSO LUIS OMAR, REINOSO ANALIA KARINA Y REINOSO CAROLA EVANGELINA C/ COMPAÑIA AZUCARERA S.A. S/ ESCRITURACION**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA II**

Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**

Fecha Depósito: **18/03/2025 - 04:47**

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

90000000000 - **COMPAÑIA AZUCARERA S.A., -DEMANDADO**

20277209277 - **REINOSO, LUIS OMAR-ACTOR**

20166856389 - **BANCO HIPOTECARIO S.A., -DEMANDADO**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II

ACTUACIONES N°: 588/22



H20774745731

JUICIO: REINOSO LUIS OMAR, REINOSO ANALÍA KARINA Y REINOSO CAROLA EVANGELINA C/ COMPAÑIA AZUCARERA SA. S/ ESCRITURACIÓN - EXPTE 588/22.-

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 17 días del mes de marzo de 2025, los Sres. Vocales de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, el Dr. Roberto R. Santana Alvarado y la Dra. María Cecilia Menéndez, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido por el letrado Luis Omar Reinoso, por derecho propio y en representación de Analía Karina Reinoso y Carola Evangelina Reinoso, en fecha 3/9/2024 (según reporte SAE), contra la sentencia n° 268 de fecha 2 de septiembre de 2024, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la la Nominación del Centro Judicial de Concepción, en este expediente caratulado: "Reinoso Luis Omar, Reinoso Analía Karina y Reinoso Carola Evangelina c/ Compañía Azucarera SA s/ Escrituración" - expediente n° 588/22. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dr. Roberto Santana Alvarado y Dra. María Cecilia Menéndez. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

El Sr. Vocal Dr. Roberto R. Santana Alvarado dijo:

1.- Que por sentencia n° 268 del 2/9/2024 la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la I Nominación de este Centro Judicial de Concepción resolvió: "Hacer lugar al planteo de excepción de inhabilidad de título opuesto por el Dr. Marcos Jose Teran en representación del Banco Hipotecario S:A. Y no hacer lugar a la ejecución del convenio promovido por el Dr. Luis Omar Reinoso e impuso costas a la parte actora vencida".

2.- Contra dicha resolución, la parte actora dedujo recurso de apelación en fecha 3 de septiembre de 2024(según reporte SAE), el cual fue concedido por decreto de fecha 9/9/2024. La parte demandada contestó el recurso en fecha 18/9/2024 (según reporte SAE).

3.- De las constancias pertinentes de expediente surge que:

3.1.- En fecha 11/4/2024 el letrado Luis Omar Reinoso, por derecho propio y en carácter de apoderado de Analía Karina Reinoso y Carola Evangelina Reinoso, promovió ejecución de convenio de mediación en contra de la parte demandada Banco Hipotecario S.A.

Manifestó que las autoridades de Banco Hipotecario no cumplieron con la obligación de "escriturar, colaborar y facilitar los trámites administrativos con respecto a su inmueble", la cual expresa que fue asumida en cláusula primera del acuerdo de mediación de fecha 20/9/2023 celebrado por ante el mediador Dr. Alejandro Bellomío.

3.2.- Por decreto de fecha 26/4/2024 se ordenó correr traslado a la parte demandada; dicha notificación se llevó a cabo el 15/5/2024. En igual fecha el Dr. Marcos José Terán, en representación del Banco Hipotecario Sociedad Anónima, conforme Poder General Judicial de fecha 9/05/2003, contestó la ejecución y planteó excepción de inhabilidad de título, negando que sea su parte quien adeude o tenga la obligación de escriturar inmueble alguno. En fecha 20/5/2024 se sustanció la excepción planteada con la parte actora Dr. Luis Omar Reinoso, quien en fecha 22/5/2024 contestó.

3.3.- Mediante sentencia n°268 de fecha 2/9/2024 la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Nominación del Centro Judicial resolvió hacer lugar a la excepción de inhabilidad de título opuesta por el Dr. Marcos José Teran en representación del Banco Hipotecario S.A. y rechazó la ejecución de convenio e impuso las costas a las partes actoras.

Al momento de fundamentar su decisión, la Sra. Juez tuvo en cuenta la cláusula primera del convenio de mediación celebrado en fecha 20/9/2023, habiendo interpretado que, el Banco Hipotecario se comprometió a colaborar y facilitar los trámites administrativos de escrituración toda vez que su condición lo permita y que en el caso, objeto del juicio, sería así si se levantara la inhibición de bienes inscrita en el Registro Inmobiliario.

También valoró la cláusula segunda del convenio según la cual la parte actora se comprometió continuar el proceso judicial a los fines de que el Juez

interviniente solicite al Registro Inmobiliario de Tucumán que proceda a levantar la inhibición al solo y único efecto de que se inscriba la escritura traslativa de dominio, por ser una obligación de hacer con fecha anterior a la inhibición ordenada y registrada en el Registro Inmobiliario de Tucuman, por lo cual se dejaba como único requerido a Compañía Azucarera S.A.

A partir de dicha valoración la Sentenciante entendió que las autoridades del Banco Hipotecario no están obligadas a otorgar la escritura del inmueble, ya que, al no ser titulares del dominio, están imposibilitadas de hacerlo. Agregó que no se pudo verificar que hayan incumplido con la agilización de la escrituración del inmueble, y que no se demostró que la parte demandante haya realizado los trámites necesarios para levantar la inhibición de bienes de Compañía Azucarera S.A

Por último decidió imponer las costas a la parte actora vencida.

4.- Agravios de la parte actora:

Sostuvo que la sentencia fue totalmente contraria a lo probado y a todo lo aportado por su parte, quien demostró que el demandado no cumplió con sus obligaciones asumidas en el convenio de

mediación firmado. Expresó que el Sentenciante omitió valorar la existencia y vigencia del poder amplio de la Compañía Azucarera SA para escriturar en su nombre y que además el banco es solidariamente responsable de la escrituración. Resaltó que la obligación asumida por el Banco Hipotecario preexiste a la inhibición y a cualquier otro impedimento que pudiera surgir para escriturar las propiedades afectadas a los créditos cancelados oportunamente.

Señaló que no se analizó la carga probatoria que recae sobre el Banco, ya que no existe en el expediente demostración de que el Banco haya cumplido con sus obligaciones, lo único que hizo fue analizar superficialmente las pruebas que favorecieron a la parte demandada, sin valorar en lo más mínimo que la entidad financiera solo se limitó a interponer el pedido de inhabilidad de título.

Manifestó que la obligación de escriturar es del Banco y no de la compañía azucarera tal como mal lo analizó el Sentenciante por más que la mayor extensión del predio esté a nombre de la firma que hoy no existe. Por último se agravia

en relación a las costas judiciales a su parte, dado que se trató de una cuestión introducida de buena fe y con el fin de regularizar una situación provocada por la misma entidad bancaria que no cumplió con sus obligaciones asumidas en su debido tiempo.

La parte demandada contestó los agravios en fecha 18/9/2024 (según reporte SAE).

5.- Estudio de los recursos:

Según lo sostenido por este Tribunal en reiterados pronunciamientos: "El recurso de apelación no puede constituir un simple medio de someter el proceso al parecer de otro tribunal. Se trata, en cambio, de un mecanismo de revisión circunscripto a los agravios expresados por el recurrente, es decir, aquellos aspectos de la sentencia que se consideran injustos o contrarios a derecho, fundados en una exposición clara de las circunstancias jurídicas que sustentan su postura. En este sentido, los agravios delimitan la competencia del tribunal y constituyen el marco de análisis del recurso (art. 717 del CPCCT, parte final). La ausencia de fundamentación en los agravios, cuando estos se limitan a disentir con el fallo o a reiterar cuestiones ya planteadas, imposibilita la revisión del pronunciamiento recurrido, dado lo vacuo de su contenido" (entre otras, sentencia n.º 58 del 23/3/2017, en los autos "s/ Escrituración", expte. n.º 802/13; sentencia n.º 63 del 28/3/2017, en los autos "s/ Prescripción adquisitiva", incidente de embargo preventivo p.p. Sandro Molinari, incidente de apelación p.p. Dr. Gabriel Terán, expte. n.º 317/02-11-11; sentencia n.º 223 del 27/9/2023 en "s/ Daños y perjuicios", expte. n.º 24/21; sentencia n.º 248 del 12/10/2023 en "s/ Nulidad", expte. n.º 198/19, entre muchas otras).

En el presente caso, el recurrente se limitó a expresar su disconformidad con la sentencia dictada, reiterando cuestiones ya resueltas en la instancia anterior. Específicamente, sostuvo que no existe en el expediente evidencia de que el Banco cumpliera con sus obligaciones y que la obligación de escriturar recaería exclusivamente en la compañía azucarera, no en el Banco.

Al respecto, cabe destacar —en coincidencia con lo señalado por la sentenciante de primera instancia— que de las cláusulas primera y segunda del convenio de mediación celebrado el 20/8/2023 surge de manera clara que el compromiso asumido por la entidad financiera consistía en colaborar y facilitar los trámites administrativos para la escrituración, siempre que se levantara previamente la inhibición de bienes registrada en el Registro Inmobiliario de Tucumán sobre la Compañía Azucarera. Asimismo, el convenio estableció una obligación a cargo de la parte requirente, consistente en continuar con el proceso judicial para que el juez interviniente solicitará al Registro Inmobiliario el levantamiento de la referida inhibición, requisito necesario para proceder con la inscripción de la escritura traslativa de dominio.

De lo expuesto se desprende que la obligación del Banco Hipotecario quedaba supeditada al levantamiento de la inhibición de bienes sobre la Compañía Azucarera. Sin embargo, del expediente se advierte que la parte actora no acreditó el cumplimiento de su obligación. Más aún, del informe remitido por el Registro Inmobiliario con fecha 31/5/2024, se verifica que la inhibición de bienes aún no ha sido levantada. Por lo tanto, no existe, hasta el momento, obligación alguna exigible a la parte demandada en esta ejecución.

En virtud de lo expuesto y conforme lo dispuesto por los arts. 777 y 778 CPCCT, corresponde confirmar la sentencia de primera instancia y declarar desierto el recurso conforme lo disponen los arts..

En relación a las costas, en consonancia con lo resuelto y atendiendo al principio objetivo de la derrota, corresponde imponerlas a la parte actora vencida (art. 60/61 CPCCT).

6.- Atento al resultado, corresponde imponer las costas a la parte recurrente vencida, conforme el principio objetivo de la derrota (arts. 60 y 61 del CPCCT).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. María Cecilia Menéndez dijo: que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto del Sr. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO el resultado del presente acuerdo, se

RESUELVE

I.- DECLARAR DESIERTO el recurso interpuesto por el letrado Luis Omar Reinoso, por derecho propio y en representación de Analía Karina Reinoso y Carola Evangelina Reinoso, en fecha 3/9/2024 (según reporte SAE), contra la sentencia n° 268 de fecha 2 de septiembre de 2024, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la la Nominación del Centro Judicial de Concepción.

II.- COSTAS a la parte recurrente vencida (art. 60 y 61 del CPCC).

III.- REGULAR honorarios oportunamente.

HÁGASE SABER

Firman digitalmente:

Dr. Roberto R. Santana Alvarado

Dra. María Cecilia Menéndez

ANTE MÍ: Firma digital:

Dra. María Virginia Cisneros - Secretaria

Actuación firmada en fecha 17/03/2025

Certificado digital:

CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:

CN=MENENDEZ Maria Cecilia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23225122334

Certificado digital:

CN=SANTANA ALVARADO Roberto Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20125454187

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