Expediente: **3078/20**
Carátula: **HEREDEROS DE ALDERETE MARIA GRACIELA DEL VALLE C/ ZEYGA S.R.L. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **20/02/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ZEIGA S.R.L., -DEMANDADO/A
20284767161 - ROSSO, ALVARO SEBASTIAN-ACTOR/A
90000000000 - HEREDEROS DE ALDERETE MARIA GRACIELA DEL VALLE, -ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 3078/20

H102325373291

San Miguel de Tucumán, 19 de febrero de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **"HEREDEROS DE ALDERETE MARIA GRACIELA DEL VALLE c/ ZEYGA S.R.L. s/ DAÑOS Y PERJUICIOS"** (Expte. n° 3078/20 – Ingreso: 13/10/2020), de los que

RESULTA:

1. Demanda: En fecha 02/06/2021 se presenta el Sr. Álvaro Sebastián Rosso, DNI 16.457492, en carácter de administrador de la Sucesión de Alderete María Graciela del Valle (cfr. lo acredita con copia de resolución de fecha 02/10/2020, emitida por el Juzgado de Familia y Sucesiones de la I° Nominación), junto con su letrado patrocinante Mario Racedo, e inicia demanda en contra de ZEYGA SRL, con domicilio en calle Lucas Córdoba n°1205 (Altos) de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Pretende que se condene a la demandada a cumplir con un conjunto de obligaciones de hacer que fueran asumidas contractualmente por la demandada, referidas a la unidad funcional compuesta de 275 mts2 (en realidad dos unidades de departamentos, uno al frente y el otro al contrafrente), localizada en calle Muñecas n° 754, piso 15, frente y contrafrente y dos cocheras (n° 5 y n° 6), ubicadas en el 2do. subsuelo, como ser: a) la facción del plano de subdivisión del edificio sito en Muñecas n° 754 y cumplimiento de todas las gestiones y requisitos que van ínsitos en aquél propósito; b) realizar los trámites necesarios para el otorgamiento y registración del reglamento de propiedad horizontal y administración de ese mismo edificio y c) otorgar escritura traslativa de

dominio de la unidad de vivienda ubicada en el edificio de calle Muñecas n°754, identificada como Dpto. 15 avo. piso y dos cocheras identificadas con el n° 5 y n° 6, ubicadas en el segundo subsuelo.

Funda su legitimación para demandar en el boleto de compraventa suscripto en fecha 28/08/2009 por la Sra. Graciela María del Valle Alderete con ZEYGA SRL, mediante el cual adquirió una unidad de departamento y dos cocheras a construirse en el edificio ubicado en la zona norte de la ciudad, sobre calle Muñecas N° 754, padrón inmobiliario N° 405.958 m, matrícula N-49395, situada en el 15° piso, con una superficie aproximada de 275 mts2 (en realidad son dos unidades de departamentos, uno al frente y otro al contrafrente) y dos cocheras n° 5 y n° 6 del edificio de calle Muñecas N° 754 de ésta ciudad. Pone de manifiesto que el instrumento convencional cuenta con las firmas de sus otorgantes debidamente certificadas en su autenticidad.

Afirma que el precio total de la venta fue por la suma de $583.000 y fue abonada íntegramente en este acto, consignando en dicho instrumento que “la compradora abona en dinero efectivo a la vendedora, a su entera satisfacción, por cuyo importe, esta última, otorga formal recibo y carta de pago”.

Que la efectiva entrega de la posesión se convino que se concretaría entre los 12 y 18 meses, siendo este último el plazo máximo de espera y quedó acordado que la escritura traslativa de dominio sería otorgada en los 12 meses siguientes a la entrega de la posesión material.

Señala que del modo relacionado, a la fecha de suscripción del contrato la parte compradora cumplió con todas las prestaciones a su cargo, restándole sólo el pago de la escrituración, obligación que quedada diferida para el momento de la suscripción y según se consignará en la cláusula cuarta de ambas convenciones.

Que de los mismos términos contractuales se colige que el plazo máximo para las escrituraciones de los inmuebles comprados, se cumplía el día 28/02/2011.

Indica que la efectiva entrega de la posesión del departamento y las cocheras se concretó en el mes de julio de 2011, mientras que, las restantes obligaciones y que son concretos motivos de esta demanda, nunca fueron cumplidas por ZEYGA SRL.

Alega que luego de producidas las transferencias posesorias, la demandada se desentendió de las restantes obligaciones y abandonó toda gestión orientada a los propósitos que estipulara, toda vez que en el ámbito local, el otorgamiento de la escritura dominial de una unidad inmobiliaria de propiedad horizontal, está precedido de un conjunto vasto de trámites que supone gestiones secuenciales en dependencias comunales y organismos provinciales de identificación y registro y a los que se arriba luego del aporte de documentación técnica, cumplimiento de recaudos variados y fundamentalmente del seguimiento perseverante de esos trámites.

Asimismo deja advertido que ZEYGA SRL se halla atravesando una crítica situación económico/financiera/patrimonial, cercada de pleitos, sin actividad económica actual y ausente del cumplimiento de los compromisos asumidos.

Por último manifiesta que los trámites escriturarios no pueden tener continuidad habida cuenta de la existencia de cautelares despachadas en contra de ZEYGA SRL, circunstancia que obsta a que la Dirección General de Catastro pueda disponer la prosecución de esas gestiones que debieran culminar con la aprobación de esa documentación técnica para continuar después en el Registro Inmobiliario de la Provincia a los efectos de la inscripción de la misma para habilitar la subsiguiente tramitación del reglamento de copropiedad.

Especifica los incumplimientos contractuales en los que ha incurrido la demandada y exige su cumplimiento. De igual modo indica cuales son los perjuicios que le generan los incumplimientos.

Funda su acción en derecho y solicita se haga lugar a la demanda con costas.

En fecha 28/07/2021 amplía la demanda al incorporar nueva prueba documental.

2. Trámites procesales:

La demanda ha sido notificada a ZEYGA SRL en el domicilio contractual de calle Lucas Córdoba n°1205. Por decreto del 07/12/2021 se la tiene por incontestada y se convoca a una Audiencia de conciliación y proveído de pruebas para el día 11/04/2022 a horas 15.00.

En la audiencia de fecha 11/04/2022 se proveen los distintos ofrecimientos probatorios de la actora: A1) Prueba Documental:, producida; A2) Prueba Informativa: producida y A3) Prueba Testimonial: producida.

La planilla fiscal se repone en fecha 03/06/2024 y por decreto de fecha 09/06/2024 la causa pasa a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO

1. Cuestión preliminar. Antes de entrar a analizar las pretensiones de las partes, valoración de prueba, responsabilidad, debo aclarar, que los magistrados deberán redactar las resoluciones en términos claros y comprensibles para el justiciable, prescindiendo de formulaciones y citas dogmáticas. Este deber de utilizar un lenguaje claro e inteligible para el ciudadano usuario del servicio de justicia, es una manifestación del principio de flexibilización de las formas.

Es por ello, que en lo posible, el suscripto utilizará un lenguaje que pueda ser entendido por las partes y no sólo por sus abogados. Intentaré, en la medida que sea posible, brindar conceptos simples y comprensibles para todos, sin dejar de lado el rigor técnico que debe tener toda resolución judicial (art. 3, Código Civil y Comercial de la Nación).

Digo esto, pues algunos conceptos del mundo del derecho pueden ser algo abstractos y puramente técnicos. Si bien ello no releva al juez de su deber de intentar facilitar la comprensión del debate a las partes, algunos pasajes de esta resolución (sentencia) pueden generar alguna complicación o esfuerzo interpretativo mayor que otros.

Con esta finalidad, es decir, la de emplear un lenguaje claro y comprensible para el ciudadano, principal destinatario del servicio de justicia, me encomiendo al análisis del expediente, solicitando la colaboración de los otros auxiliares de la justicia -en este caso, me refiero a los abogados de las partes- para que se comprometan a completar el entendimiento de los fundamentos de la sentencia, en aquellas cuestiones más técnicas y jurídicas.

2. Las pretensiones. Los hechos. Álvaro Sebastián Rosso, como administrador de la Sucesión de “Alderete María Graciela del Valle” inicia demanda por cumplimiento de contrato y daños y perjuicios en contra de ZEYGA SRL. Reclama obligaciones de hacer.

Por su parte ZEYGA SRL ha sido debidamente notificado de la demanda en el domicilio contractual y no ha comparecido, ni ha contestado la demanda, guardando silencio, por lo que el actor podrá obtener lo que pide, siempre que su acción sea arreglada a derecho y los hechos en que la funde resulten debidamente probados (Cfr. Arts. 192 y 293 inc.2 del CPCC).

3. Marco Normativo. Determinación de la ley aplicable. Vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (ley N° 29.664) (en adelante CCCN). Derogación del Código Civil (ley N° 340) (CC). Derecho

transitorio.

A partir del 1 de agosto de 2015 ha entrado en vigencia el CCCN. Su art. 7 indica: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

En autos, el contrato base de esta acción fue suscripto en 2009, es decir, durante la vigencia del Código Civil derogado. En consecuencia, en atención a lo dispuesto por el citado art. 7, esta causa será juzgada –por principio– a la luz de la legislación derogada, que mantiene ultractividad en este supuesto (Cfr. Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 158), a excepción de las normas de defensa al consumidor que resulten de aplicación por ser más favorables a las partes.

Será también aplicable la Ley de Defensa del Consumidor, toda vez que el vínculo jurídico entre el actor y el demandado debe calificarse en los términos de una relación de consumo, reconociendo como causa fuente el boleto de compraventa suscripto en fecha 28/08/2009 por la que la Sra. Graciela María del Valle Alderete con ZEYGA SRL, adquiere una unidad de departamento y dos cocheras a construirse en el edificio ubicado en calle Muñecas N° 754, Particularmente, sobre el individuo que forma parte de una relación de consumo consistente en un negocio jurídico cuyo objeto versa sobre bienes inmuebles, la doctrina acuñó para su caracterización el concepto de consumidor inmobiliario estableciendo que "si bien no existe actualmente en nuestro derecho una regulación específica en materia de consumo inmobiliario, los principios y normas vigentes en la materia resultan suficientes, a través de su debida interpretación y aplicación, como mecanismo de tutela, especialmente a través del reconocimiento expreso de la relación de consumo en el Código Civil y Comercial" (QUAGLIA Marcelo C., La relación de consumo en el marco de mercado inmobiliario: algunas pautas de tutela, L.L., Cita On line: AR/DOC/689/2017).

Además, se ha señalado que "el artículo 7° del CCCN dispone que las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución "con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo", las que son a contrario sensu aplicables a las relaciones de consumo. Prima facie y conforme encuadre normativo dado, aun si se considerara que estamos ante normas de carácter supletorio -cuestión que descartamos-, las normas de PHE son más favorables al consumidor, por cuanto se trata de un estatuto legal conocido, diagramado por la misma ley, que ha pasado el filtro de la legalidad, extremo que no necesariamente cumplen todos los reglamentos que perfilan los distintos Conjuntos Inmobiliarios. Es decir que además de tratarse de normas de orden público, se trata de un estatuto legal que -en abstracto- se preconstituye como más favorable al consumidor en materia de relaciones de consumo, como lo son la gran mayoría de las propiedades de los Conjuntos Inmobiliarios" (cf. Linares de Urrutigoity, Martha, "Acerca de la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes", Tomo 2018 2 Derechos Reales II, Revista de Derecho Privado y Comunitario, Cita: RC D 1289/2018).

Ante este escenario, corresponde ponderar la relación jurídica entre las partes conforme el conjunto de principios y normas que conforman el microsistema protectorio de los derechos del consumidor, cuya piedra angular se sustenta en el mandato constitucional contenido en el art. 42, continuando su regulación en las disposiciones de la Ley 24.240 y el CCCN.

4. Legitimación procesal.

Previo adentrarme a la cuestión de fondo, corresponde me refiera a la legitimación del actor para entablar la presente acción.

Al respecto tengo que, la legitimación activa consiste en la cualidad que tiene una persona para reclamar un derecho respecto de otra, y en el caso particular, la expectativa cierta que confiere el CCCN a los titulares de derechos en conjuntos inmobiliarios de obtener un derecho real de propiedad horizontal especial sobre la cosa.

De constancias de autos se desprende que del boleto de compraventa suscripto en fecha 28/08/2009 la Sra. Graciela María del Valle Alderete -fallecida- adquirió de ZEYGA SRL, una unidad de departamento y dos cocheras a construirse en el edificio ubicado en calle Muñecas N° 754. Asimismo, por resolución de fecha 02/10/2020, emitida por el Juzgado de Familia y Sucesiones de la I° Nominación, “se autorizó al coheredero, administrador y apoderado común de los herederos declarados en autos ALVARO SEBASTIAN ROSSO - DNI: 16.457.492 para que, en nombre y representación del presente sucesorio, PROCEDA A INICIAR JUICIO de escrituración y/o cumplimiento del contrato y/o daños y perjuicios en contra de la firma “ZEYGA SRL”; dicha acción judicial se promueve en procura de que se reconozcan sus derechos respecto a un inmueble que se otorgara a favor de la causante Alderete María Graciela, DNI 17.892.719- Cuil: 27-17892719-7, sito en calle Muñecas 754 de San Miguel de Tucumán, 15° piso un departamento y 2 cocheras; con una superficie Aproximada de 275 mts 2”..., de lo cual se advierte a todas luces la existencia de un interés legítimo de su parte para demandar el cumplimiento de un conjunto de obligaciones de hacer que fueran asumidas contractualmente por la demandada y reclamar los daños y perjuicios hasta aquí sufridos como consecuencia del incumplimiento.

5. Cuestión de fondo:

En virtud al art. 1197 del CC. los contratos tienen fuerza de ley. Por lo tanto, son vinculantes para las partes, quienes quedan obligadas en la medida en que su voluntad haya sido sana, sean capaces para obligarse y el objeto del pacto sea idóneo, en virtud de causa lícita y en ejercicio de plena libertad, más allá del contenido de justicia del acuerdo (cfr. Ibáñez, Carlos M., Derecho de los Contratos. Parte General. Ed. Ábaco, Bs. As., 2010. pág.102).

Los contratos bases de esta acción son una compraventa, entre ZEYGA SRL y la Sra. Alderete María Graciela -fallecida-. Entre las obligaciones de la vendedora figuran: entregar la posesión material de la cosa vendida, dentro de los 12 a los 18 meses, libre de todo gravamen (hipotecas, embargos, interdicciones ni restricciones de ninguna naturaleza, recibir el precio, otorgando formal recibo y carta de pago; satisfacer los gastos de planos de subdivisión, certificados finales de obra y la escritura del respectivo reglamento de Propiedad Horizontal. Entre las obligaciones del comprador figuran: pagar el precio además de los gastos de sellados, honorarios profesionales y la respectiva escritura traslativa de dominio y recibir la cosa (Cfr. Arts. 1424, 1427 del CC).

Como se advierte, el vendedor y la compradora asumen el carácter de deudor y acreedora recíprocamente, teniendo cada uno de ellos una obligación principal de dar: el vendedor entregar la posesión, y la compradora, pagar el precio.

En el caso de la compraventa de bienes inmuebles, existe además una obligación de hacer: la obligación de escriturar. Se trata de una obligación accesoria a la venta o permuta y respecto de la cual doctrina y jurisprudencia coinciden en que el vendedor y el comprador revisten también la calidad de deudores recíprocos, ya que tanto uno como otro están obligados a realizar los actos que sean necesarios y a aportar su concurso para que la escrituración pueda llevarse a cabo. Ambos deben, de buena fe, todo el esfuerzo para que concretar la escrituración, satisfaciendo las obligaciones principales derivadas del contrato de compraventa y los deberes secundarios que

acompañan a la obligación de escriturar, entre los cuales pueden mencionarse: obtener el certificado final de obra, inscribir el reglamento de propiedad horizontal, realizar los trámites pertinentes ante los organismos administrativos respectivos para obtener los padrones individuales en los casos de viviendas colectivas, designar el escribano, poner a su disposición la documentación necesaria para llevar a cabo el acto escriturario (Cfr. Augusto Morello, El contrato de compraventa inmobiliaria, p. 324 y ss. y Mosset Iturraspe-Novellino, La obligación de escriturar, p. 97/98 y 103, citados por Juzgado Civil y Comercial Común VIII° nominación en “Rosso Raúl Esteban y otro c. ZEYGA SRL s/ contratos (ordinario)”, sentencia del 12/6/2019).

En cuanto a la naturaleza de la obligación de escriturar, de los artículos 1185 y 1187 del Código Civil, resulta que se trata de una obligación de hacer. Por ende, frente a la negativa del obligado, la doctrina y la jurisprudencia, admiten que su actuación puede ser suplida con la intervención del Juez. Es de destacar que igual solución contemplan los arts. 285, 969, 1018 y concordantes del CCCN.

6. Valoración del cuadro probatorio y de la conducta procesal de las partes.

Por medio del boleto de compraventa, celebrado en fecha 28/08/2009, Zeyga S.R.L., CUIT n° 30-70237979-9, con domicilio en calle Lucas Córdoba n° 1.205, representada en ese acto por Carlos Germán García Rusco, vende, cede y transfiere, a favor de Graciela María del Valle Alderete, una unidad de departamento y dos cocheras a construirse en el edificio ubicado en la zona norte de la ciudad, sobre calle Muñecas N° 754, padrón inmobiliario N° 405.958, Matrícula N-49395, situada en el 15° piso, con una superficie aproximada de 275,00 mts2, el departamento y dos cocheras a designar, todo de acuerdo al croquis y memoria descriptiva que forman parte integrante del presente y suscriben al efecto. Cabe destacar que dicho instrumento privado, tienen las firmas de los otorgantes debidamente certificadas por Escribano Público e, inclusive, fue inscripto en el Registro Inmobiliario en Matrícula N-49395; es decir, goza de total autenticidad y oponibilidad.

En su cláusula Tercera las partes acuerdan que la posesión material de las unidades objeto del presente, tendrá lugar a los 12 meses, como mínimo y 18 meses como máximo, contados a partir del día de la firma del boleto.

En su cláusula Cuarta, las partes pactan que la respectiva escritura traslativa de dominio se otorgará dentro de los 12 meses siguientes al día de entrega de la posesión material.

Asimismo, advierto que la efectiva posesión del departamento y las cocheras se concretó en el mes de julio de 2011, conforme fuera reconocido por el propio actor, y que además abona los impuestos y servicios (cfr. documentación acompañada con el escrito de demanda y de ampliación de fecha 28/07/2021), como así también las expensas mes a mes, desentendiéndose luego la demandada de las demás obligaciones a su cargo.

Por otro lado la testigo Dra. María Dolores Campopiano Armayor, declara que “fue administradora del Consorcio de Propietarios del Edificio de calle Muñecas N° 754 desde el 2011 hasta el 2018 y que fue el consorcio quien realizó todas las gestiones para obtener los planos de subdivisión, porque era un edificio de hecho y no había propiedad horizontal y tampoco el cisi”

La celebración de los boletos de compraventa, y el pago de los precios pactados, son hechos que se tienen por ciertos, así como que tampoco se ha cuestionado la autenticidad de los instrumentos presentados, por lo que los mismos se tienen por auténticos. Ello por cuanto la parte demandada no se ha apersonado en la presente litis, ni ha contestado demanda, por lo que habrá que estarse a lo contemplado en el artículo 294 del CPCyCT. Asimismo, tampoco ha producido prueba alguna de la que pueda inferirse incumplimiento por parte de la actora.

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

En la especie, el vendedor se compromete a escriturar mediante cláusula cuarta. El demandado no cumplió con la obligación asumida, así como tampoco lo hizo con llevar adelante los trámites necesarios para la inscripción al Régimen de Propiedad Horizontal, documentación necesaria a los fines de obtener la escrituración del inmueble objeto de litis.

Ello surge de manera clara, de la contestación del oficio por parte de la Dirección General de Catastro en fecha 03/05/2022 (cuaderno de prueba A-2), del que se infiere que “según sus archivos no existe Plano de Subdivisión correspondiente al inmueble sito en calle Muñecas N° 754 de esta ciudad”.

Asimismo, si bien surge de autos que el Edificio de calle Muñecas N° 754 cuenta con un Plano de Final de Obra AO5986 expedido por la pertinente oficina de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán y el expediente administrativo N°140269/15, no obstante según el informe emitido por la Dirección General de Catastro Municipal en fecha 29/04/2022 (cuaderno de prueba A-2), el padrón n° 405.958 correspondiente al inmueble ubicado en calle Muñecas n°754 no se encuentra sub dividido y que el Expte. Administrativo n° 21.758/15 por medio del cual se solicitó la registración del plano de mensura del padrón salió observado el 17/9/2015 con la leyenda “sin archivos digitales”, sin otro trámite ni aprobación registrado.

A su vez, según lo informado por el Registro Inmobiliario el 04/05/2022 (cuaderno de prueba A-2), en la actualidad el inmueble no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal.

Es decir, no se finalizaron los trámites pertinentes, necesarios para obtener padrones individuales correspondientes a cada unidad funcional construida, ni la afectación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio construido, pasos previos a los fines de obtener la escritura de cada unidad, conforme la prueba informativa conjunta producida en autos.

Celebrada la promesa de venta del inmueble en cuestión el 28/08/2009 (cfr. boleto de compraventa), cuyo compromiso de escrituración por parte del vendedor es de fecha condicionada -a los 12 meses siguientes al día de entrega de la posesión material-, y sin haber cumplido con la misma, entiendo que, a la fecha de la demanda, Zeyga S.R.L. se encuentra constituido en mora, suficiente para que el demandado se coloque en la posibilidad jurídica de cumplir con la escrituración convenida, por lo

que estimo justo declarar incumplida la obligación de escriturar.

A mayor abundamiento, nuestros tribunales tienen dicho que: "Ha sido destacado por doctrina y jurisprudencia ampliamente mayoritaria que el plazo fijado para escriturar corre para las dos partes y ambas tienen la obligación de ponerse en condiciones de cumplir dentro de él" (cfr. Borda, Guillermo, "Tratado de Derecho Civil - Contratos", T. 1, pág. 348). Para su concreción es necesaria la actividad y la realización de diligencias que no son exclusivas de una u otra, sino comunes, lo cual se proyecta en la mora en la que ellas puedan incurrir. Muchos de estos deberes se observan interdependientes, por cuanto exigen actividades de mutua cooperación y diligencia, donde cobran relevancia significativa las denominadas cargas o deberes secundarios de conducta, que deben ejecutarse de buena fe para hacer posible el otorgamiento de la escritura. Entre los deberes secundarios que no tipifican una nueva obligación pero hacen a la conducta del deudor, la doctrina menciona el de “obviar o superar los obstáculos que puedan impedir la escrituración “ (cfr. Kiper, Claudio M. “Juicio de Escrituración”. Hammurabi, pg. 295 y ss.). La mora de una sola de ellas sólo se producirá cuando los deberes de conducta a su cargo no sean interdependientes respecto de aquéllos que correspondan o puedan corresponder al cocontratante, de modo que el solo transcurso del plazo previsto no basta para tener al vendedor en situación de mora. De lo expuesto se sigue que en principio, el solo vencimiento del plazo fijado para otorgar la escritura traslativa de dominio es insuficiente para considerar moroso al vendedor e impedirle por ello el ejercicio de la facultad resolutoria. A mi entender, de las constancias de autos emerge que el plazo máximo fijado en la cláusula -del boleto de compraventa- para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, venció sin que ello tenga lugar por causa atribuible a ambas partes. No cabe perder de vista que más allá de la literalidad del texto contenido en esta cláusula -que puso a cargo de los vendedores el otorgamiento de la escritura pública en el plazo fijado a ese efecto-, se trata de un típico acto de colaboración que debe ser ejecutado de buena fe, dirigiendo las partes el esfuerzo común hacia su realización. A ese efecto, los contratantes habrán de realizar los actos y gestiones necesarias para que la escrituración pueda llevarse a cabo. El vencimiento del plazo de escrituración es sólo un elemento más para decidir la controversia, pues no cabe perder de vista que en la obligación de escriturar, estos deberes secundarios se tornan más intensos, de suerte tal que el vínculo muestra a las partes en el recíproco rol de acreedor-deudor, y que ambos están obligados a cumplir una serie de deberes jurídicos sin cuya observancia la escrituración no podrá tener lugar (Wayar, Ernesto, “Compraventa y permuta”, pg. 584 y s.s.). (CCCC, Sala 1, “PALAZZOLO LUIS ALBERTO Y OTROS Vs. GIANFRANCISCO DANTE ALBERTO Y OTRA S/ CONTRATOS (ORDINARIO); Nro. Sent: 39; Fecha Sentencia: 03/03/2016).

Tales presupuestos, se encuentran cumplidos en el caso de marras, resultando totalmente viable la acción deducida por el actor en contra del demandado, titular registral del inmueble objeto de litis, quien no sólo omitió la acción de escriturar, sino también, la realización de todos los trámites legales previos necesarios para poder obtener la escrituración del inmueble en cuestión.

En cuanto a la naturaleza de la obligación incumplida por el demandado (escrituración), de los artículos 1185 y 1187 del Código Civil, resulta que se trata de una obligación de hacer, que, conforme se señalara en doctrina y Jurisprudencia pacífica y uniforme, ante la negativa del obligado, su actuación puede ser suplida con la intervención del Juez. Igual solución contemplan los arts. 285, 969, 1018 y concordantes del Código Civil y Comercial vigente.

Por lo demás, tengo que la testigo Dra. María Dolores Campopiano Armayor, declara que “fue administradora del Consorcio de Propietarios del Edificio de calle Muñecas N° 754 desde el 2011 hasta el 2018 y que fue el consorcio quien realizó todas las gestiones para obtener los planos de subdivisión, porque era un edificio de hecho y no había propiedad horizontal y tampoco el cisi”.

En consecuencia, encontrándose acreditado el cumplimiento por parte del actor, de la obligación principal a su cargo, cuál es el pago íntegro del precio, conforme quedara puesto de relieve precedentemente, así como la mora del deudor, respecto de las obligaciones contraídas como vendedor del inmueble de calle Muñecas n° 754 de esta ciudad, especialmente la de escriturar, la demanda tentada resultan procedente, correspondiendo CONDENAR al accionado ZEYGA S.R.L. a cumplir con el conjunto de obligaciones de hacer asumidas contractualmente, consistentes en: a) Cumplir los trámites y recaudos necesarios a efectos de la obtención del final de obra del inmueble ubicado en calle Muñecas n° 754 de la ciudad de San Miguel de Tucumán; por parte de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, y cualquier otro trámite administrativo tendiente a la aprobación del anteproyecto presentado en la Municipalidad de San Miguel de Tucumán (con fecha 31/07/2015 bajo expediente N° 140269/15, final de obra Ao5986); b) Proceder a la elaboración del Acta de Sometimiento de Propiedad Horizontal del inmueble transmitido como patrimonio fideicomitido y registrar el mismo ante la Dirección General de Catastro Provincial y Municipal, y obtener los números de padrones individuales para cada unidad construida en el mencionado edificio; c) Otorgar la escritura traslativa de dominio de las unidad identificada como Dpto. 15° y 2 cocheras identificadas con el n° 5 y 6 ubicadas en el subsuelo del edificio de calle Muñecas n° 754 de San Miguel de Tucumán, padrón inmobiliario provincial n° 405.958, matrícula N-49395, a favor del actor; c) Redactar e Inscribir el reglamento de Copropiedad y Administración en el Registro Inmobiliario; e) Hacer entrega de la escritura traslativa de dominio de la unidad identificada como Dpto. 15° más dos cocheras identificadas con el n° 5 y 6 ubicadas en el subsuelo del edificio de calle Muñecas n° 754 de San Miguel de Tucumán, padrón inmobiliario provincial n° 405.958, matrícula N-49395, a favor del actor.

Para el cumplimiento de las mencionadas obligaciones la empresa deberá gestionar, ejecutar y agotar la totalidad de las obras y/o trámites necesarios ante los organismos competentes (municipales, provinciales, colegios de profesionales, etc.), contando para ello con un plazo de 30 días hábiles de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de otorgarlas el Juzgado, a su nombre y a su costa, o de resolver la misma en la obligación de reparar los daños y perjuicios, en caso de resultar de imposible cumplimiento.

8. Costas. Se imponen a la parte demandada por haber resultado vencida (Cfr. Art. 105 CPCC - Art. 61 NCPCC).

9. Honorarios. Respecto a la regulación de honorarios, en razón que no es posible en este momento determinar la base sobre la cual deben ser calculados, me encuentro habilitado para diferir el auto regulatorio (art. 20 ley 5.480).

Por ello,

RESUELVO:

1.HACER LUGAR a la demanda promovida por Álvaro Sebastián Rosso, DNI 16.457.492, en su carácter de administrador de la Sucesión de “Alderete María Graciela del Valle”, en contra de ZEYGA S.R.L., en la persona de su representante legal, y, en consecuencia SE CONDENA a ZEYGA S.R.L. a cumplir con el conjunto de obligaciones de hacer asumidas contractualmente, consistentes en: a) Cumplir los trámites y recaudos necesarios a efectos de la obtención del final de obra del edificio ubicado en calle Muñecas n° 754 de ésta ciudad por parte de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, y cualquier otro trámite administrativo tendiente a la aprobación del anteproyecto presentado en la Municipalidad de San Miguel de Tucumán (con fecha 31/07/2015 bajo expediente N° 140269/15, final de obra Ao5986); b) Proceder a la elaboración del Acta de Sometimiento de Propiedad Horizontal del inmueble transmitido como patrimonio fideicomitido y registrar el mismo ante la Dirección General de Catastro Provincial y Municipal, y obtener los

números de padrones individuales para cada unidad construida en el mencionado edificio; c) Otorgar la escritura traslativa de dominio de las unidad identificada como Dpto. 15° y dos cocheras identificadas con el n° 5 y 6 ubicadas en el subsuelo del edificio de calle Muñecas n° 754 de ésta ciudad, padrón inmobiliario provincial n° 405.958, matrícula N-49395, a favor del actor; d) Redactar e Inscribir el reglamento de Copropiedad y Administración en el Registro Inmobiliario; e) Hacer entrega de la escritura traslativa de dominio de la unidad identificada como Dpto. 15° más dos cocheras identificadas con el n° 5 y 6 ubicadas en el subsuelo del edificio de calle Muñecas n° 754 de San Miguel de Tucumán, padrón inmobiliario provincial n° 405.958, matrícula N-49395, a favor del actor. Las mencionadas obligaciones de hacer, deberán ser ejecutadas por la parte demandada, en el plazo de 30 días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de otorgarlas el Juzgado, a su nombre y a su costa, o de resolver la misma en la obligación de reparar los daños y perjuicios, en caso de resultar de imposible cumplimiento, cuya determinación se difiere para la etapa de ejecución de sentencia.

2. COSTAS a cargo del demandado ZEYGA S.R.L. (vencido), conforme se considera.

3. HONORARIOS serán regulados oportunamente.

4. HÁGASE SABER.

Pedro Esteban Yane Mana

Juez Civil y Comercial Común I° Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial Nro. 2

Actuación firmada en fecha 19/02/2025

Certificado digital:
CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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