

Expediente: 3776/22

Carátula: **LESCANO TORRES JOSE AUGUSTO C/ ZEYGA S.R.L. S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **25/10/2024 - 00:00**

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

20232387506 - **LESCANO TORRES, JOSE AUGUSTO-ACTOR/A**

90000000000 - **ZEYGA S.R.L., -DEMANDADO/A**

90000000000 - **SINDICATURA, -SINDICO**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

ACTUACIONES N°: 3776/22



H102335202669

**JUICIO: LESCOANO TORRES JOSE AUGUSTO C/ ZEYGA SRL S/ CONTRATO ORDINARIO.-
EXPTE. N° 3.776/22.- JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA XIV° NOMINACIÓN**

San Miguel de Tucumán, Octubre de 2024

Y VISTO: Que vienen los presentes autos a despacho a resolver, de los que;

RESULTA

Que se presenta el Dr. Augusto Alejandro Contreras, M. P. N° 4.552 como apoderado del Sr. José Augusto Lescano Torres, DNI N° 28.883.554, con domicilio real en calle Muñecas N° 754, 16° piso, e inicia acción de cumplimiento de contrato y escrituración, en contra de la razón social Zeyga S.R.L., CUIT N° 230-70237979-9, con domicilio en Lucas Córdoba N° 1205 - Altos - San Miguel de Tucumán.

Pide se condene a la demandada al cumplimiento de las siguientes obligaciones: a) fije plazo para el cumplimiento de la obligación de escriturar que recae en cabeza de la misma. Con respecto a este punto, indica que conforme se desprende del boleto de compraventa del 31/08/2009, este plazo no se encuentra expresamente contemplado; b) se condene a la accionada a efectos de cumplir con los trámites y recaudos necesarios a efectos de la obtención del final de obra por parte de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, respecto del edificio sito en calle Muñecas N° 754, Padrón Catastral N° 405958, Matrícula Dominial N- 49395; solicite a la Dirección Gral. de Catastro de la Provincia la subdivisión del padrón de origen en tantos padrones como unidades componen el edificio; proceda a la elaboración del Acta de Sometimiento a Propiedad Horizontal del inmueble antes mencionado; redacte e inscriba el Reglamento de CoPropiedad y Administración; haga entrega de la escritura traslativa de dominio de la unidad de vivienda y de dos cocheras que al actor en autos le corresponde como adquirente en virtud del contrato de cesión de Boleto de Compraventa del 12/05/2017, y su instrumento precedente, boleto de compraventa del 31/08/2009.

Solicita además, que en caso que la accionada no cumpliera con la sentencia que lo obligue a cumplir con las obligaciones contractuales a su cargo y por ende otorgar las escrituras traslativas de dominio, que tales escrituras sean otorgadas por este Magistrado, bajo apercibimiento de hacerlo en subsidio del demandado y a su costa, con ejemplar imposición de costas.

Relata los hechos. Manifiesta que mediante instrumento privado de fecha 12/05/2017, el Sr. José Augusto Lescano Torres celebró con la Sra. Patricia Ledesma Checa un contrato de Cesión de Boleto de Compraventa, mediante el cual el cedente, cedió y transfirió en favor del cesionario todos los derechos, acciones y obligaciones que tienen y les corresponden emergentes del Boleto de Compraventa celebrado con la razón social Zeyga S.R.L. en fecha 31/08/2009, sobre un inmueble con destino a vivienda que conforma un semipiso parte integrante de un inmueble en mayor extensión destinado al sometimiento a la Ley de Propiedad Horizontal, sito en calle Muñecas N° 754, de esta ciudad, ubicado según proyecto de plano en el piso 16 del edificio antes mencionado, compuesto de una superficie total aproximada de 275 m², común 67 m², o sea un total de 342 m², y dos cocheras, una ubicada en planta baja y otra en el primer subsuelo del citado edificio.

Fundamenta que el precio de las unidades de departamento y de cochera se encuentra abonado a la fecha, y por ende cumplidas la totalidad de las obligaciones a cargo de su poderdante. Puntualiza que la entrega de la posesión de las unidades de departamento y cocheras fue otorgada conforme lo pautado.

Relata que la obra fue realizada por Zeyga S.R.L. y que esta entregó la posesión de las unidades de departamento y cochera. Pero añade que la accionada no concluyó con las diligencias tendientes a la obtención del "Final de Obra" por parte de la Dirección Gral. de Catastro de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán. Sugiere que ello demuestra una clara actitud de desidia del demandado. Describe que recién en el mes de enero del año 2023, y luego de gestiones por parte de los vecinos que habitan el edificio de calle Muñecas N° 754, se pudo obtener el Plano de Conforme a Obra, expedido por la Dirección Gral. De Catastro de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, el cual luego fue aprobado por la Dirección de Catastro Provincial, procediendo a dividir el Padrón de origen en tantos padrones como unidades de departamento y cochera arroja el citado plano.

Destaca que a las circunstancias narradas, cabe agregar la grave situación económico-financiera por la que atraviesa la accionada a la fecha, la cual se ve reflejada entre otros indicios, en la gran cantidad de procesos judiciales iniciados en su contra como asimismo por la gran cantidad de obras que dejó inconclusas a la fecha.

Funda la acción intentada en los artículos 1.017, 1.018, 1.170, 1.171 y cctes. del Código Civil y Comercial de la Nación y Ley N° 24.240. Cita jurisprudencia y doctrina.

Ofrece prueba documental e instrumental: contrato de cesión de Boleto de Compraventa del 12/05/2017, con certificación de firma notarial, Boleto de Compraventa del 31/08/2009, informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario de la Provincia en relación al inmueble identificado como Matrícula N - 49395, plano de final de obra correspondiente al edificio ubicado en calle Muñecas N° 754, emanado del Expediente Administrativo N° 140269/15, Final de Obra Ao5986, radicado en la Dirección Gral. de Catastro de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, constancias obrantes en los autos caratulados: Villaluenga, Carlos Macario Alejandro y Otro vs. Zeyga S.R.L. s/ Cumplimiento de Contrato y Escrituración. Expte. N° 3806/15, radicado en este Juzgado Civil y Comercial Común de la VII° Nominación, en cuanto fueren favorables a otros de sus poderdantes.

Que el 03/07/2023 se ordena correr traslado de la demanda y de la documental adjuntada dirigida a Zeyga SRL.

Que el 05/10/2023 amplía demanda, acompaña nueva documental. Expresa que su poderdante canceló la totalidad del precio convenido. Relata que debido a la total desidia y abandono de Zeyga SRL, los habitantes del edificio contrataron ingenieros a efectos de la confección, tramitación y aprobación de los planos del edificio ante la Dirección de Catastro de la Municipalidad y de la Provincia. De igual modo, informa que han encargado a la escribana pública Graciela Alú la redacción del acta de sometimiento a Horizontalidad y Reglamento de Copropiedad y Administración, y que se halla próxima a ser inscripta ante el Registro Inmobiliario de la Provincia.

Acompaña documental: declaración jurada de recibo de pago cancelatorio y definitivo, con actuación notarial de certificación de firma; planilla de nomenclatura catastral y planos; planilla de dominio por

unidad, por piso e informe de Dominio.

Que el 23/10/23 se ordena correr traslado de la ampliación de demanda y documental, junto a lo ya ordenado el 03/07/2023.

Que el 03/11/2023 el oficial notificador adjunta cédula fijada en el domicilio de la demandada, el 31/10/2023.

Que el 14/12/2023 se tiene por incontestada demanda por parte de Zeyga SRL.

Que el 06/02/2024 se abre a prueba por el término de diez días el presente juicio y se fija como fecha de primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas el 28/05/2024 a horas 16:30.

Que el 21/02/2024 el oficial notificador acompaña cédula fijada en el domicilio de la demandada, en fecha 19/02/2024 a horas 10:20.

Que el 23/02/2024 la parte actora adjunta escritura N° 232 de afectación al régimen de propiedad horizontal y reglamento de propiedad y administración, del 04/10/2023, asentado ante la Dirección de Registro Inmobiliario en la matrícula N-49395/001 a N-49395/050.

Que el 07/03/2024 se ordena que del hecho nuevo denunciado, se corra traslado a la parte demandada por el término de 5 (cinco) días.

Que el 03/04/2024, la parte actora denuncia la existencia del proceso caratulado "Zeyga SRL s/ Quiebra Pedida - Expte N° 865/22" radicado en el Juzgado Civil y Comercial Común de la Ila. Nominación del Centro Judicial Capital y solicita se libre oficio a efectos de notificar a la sindicatura respectiva. De igual modo, menciona que su parte ejercerá la opción del Artículo 21 de la Ley N° 24.522 de Concursos y Quiebras.

Que el 25/04/2024 se libra oficio a la Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4 a fin de notificar a la sindicatura concursal de la audiencia prevista para el día 28 de mayo del corriente año a horas 16.30. De igual modo se puso en conocimiento del magistrado interviniente que el actor ejercerá la opción prevista por el artículo 21 de la L.C.Q., es decir proseguirá el presente proceso ante este el juez natural, para que luego de obtenida la sentencia de fondo, procederá a solicitar con la misma, en el proceso falencial citado, la verificación de su crédito consistente en una obligación de hacer.

Que el 28/05/2024 se lleva a cabo la primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas. Que la parte demandada no comparece a la misma y se proveen las pruebas ofrecidas por el actor. Se admite la prueba instrumental ofrecida con fecha posterior a la demanda, y la documental ya adjuntada y ofrecida en autos. Que se ordena librar oficio al Juzgado Civil y Comercial VIIa. Nominación, Dirección de Registro Inmobiliario - producida- , adjuntada el 25/07/2024 y Dirección General de Catastro. Asimismo, se admite la inspección ocular, que fue producida el 01/07/2024 adjuntada el 03/07/2024. Igualmente, se fija fecha de audiencia para expresar alegatos para el 17/09/2024 a horas 09:00.

Que el 29/05/2024 se ordena librar cédula al domicilio real de la Sindicatura interviniente en el juicio caratulado "Zeyga SRL s/ Quiebra Pedida - Expte N° 865/22" radicado en el Juzgado Civil y Comercial Común de la Ila. Nominación, ubicado en pasaje José C. Paz N° 3.419 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, a fin a que se apersona a estar a derecho en las presentes actuaciones y tome intervención.

Que el 28/06/2024 el oficial notificador adjunta cédula diligenciada en fecha 26/06/2024 a horas 09:48.

Que el 17/09/2024 expresa alegatos la parte actora.

Que el 03/10/2024 se practica planilla fiscal por Secretaría.

Que conforme lo enunciado en la audiencia del 17/09/2024, pasan los presentes autos a despacho a resolver la sentencia definitiva.

Que el 10/10/2024 se dicta una medida para mejor proveer, a efectos que la parte actora especifique, en el término de cinco (5) días, de acuerdo a su pretensión, las obligaciones de la parte

demandada subsistentes al día de la fecha. De igual modo, que individualice las unidades determinadas que pertenecerían al Sr. Lescano Torres, referidas a unidad de vivienda y dos cocheras, conforme lo enunciado en el escrito de demanda. Que en dicha oportunidad, se suspenden los términos para dictar sentencia.

Que el 14/10/2024 contesta la parte actora. Que los términos son reabiertos en fecha 19/10/2024.

Que estos autos se encuentran en condiciones de dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO

Que se presenta el Dr. Contreras Augusto Alejandro, en representación del Sr. Lescano Torres José Augusto e inicia juicio de cumplimiento de contrato y escrituración en contra de Zeyga S.R.L.

Que conforme surge de las constancias de autos, el actor funda su acción en virtud de haber celebrado el 12/05/2017, un instrumento privado junto a la Sra. Norma Patricia Ledesma Checa, DNI N° 14.984.875, correspondiente a un contrato de cesión de boleto de compraventa, respecto de las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa del 31/08/2009 celebrado entre ésta, con la razón social Zeyga SRL. Que los mismos, versan sobre una unidad funcional, ubicada en el edificio de calle Muñecas N° 754, Piso 16 con una superficie aproximada de 275 m², común 67 m²; y dos cocheras: una en planta baja (primera de oeste a este, colindante con la del 6° A) y otra en el primer subsuelo (primera de oeste a este).

Que ante la situación planteada es preciso señalar las obligaciones emergentes de este tipo de contratos, de acuerdo a lo normado por los artículos 1.017 inc. a, 1.018, 1.123, 1.137 y cccts. del CCyC. Conforme a nuestro ordenamiento positivo, en virtud del contrato de compraventa no se traspasa el dominio, sino que surge para el vendedor una obligación de transferir la propiedad, y otra obligación para el comprador, de pagar el precio. El comprador no adquiere el dominio, lo que este adquiere es el derecho a que se le transmita el bien. Es un contrato consensual. Es así que con el boleto sólo estamos en el ámbito de los derechos personales (derechos y obligaciones), siendo la escritura pública el instrumento necesario para transferir el derecho real de dominio. La obligación de escriturar se corresponde con una obligación de hacer; accesoria a la venta 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 la escrituración pueda llevarse a cabo, 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).

Que de las constancias de autos surge acreditado con la documental correspondiente, la existencia del boleto de compraventa y el de cesión de boleto de compraventa suscripto por el Sr. Lescano Torres como cesionario de derechos y acciones respecto del inmueble y cocheras en cuestión. Que se encuentra probado además, el cumplimiento de la obligación contraída por cedente del actor, esto es el pago del precio convenido, sirviendo el boleto como recibo de pago, como así también que el mismo se encuentra en posesión del inmueble, conforme surge de la inspección ocular producida en autos. Que de los contratos celebrados, cuya certificación de firma se encuentra avalada por notarios, no surge estipulado ni modo ni plazo a efectos que el comprador otorgue la escritura traslativa de dominio respectiva, ni aún más, todos los trámites previos a la misma. Resulta importante remarcar que el demandado no ha contestado demanda ni ha ofrecido pruebas en los presentes autos, ni se han demostrado indicios de intento de arreglar la situación planteada; todo lo contrario se logró probar que esta parte no inició, ni concluyó con las diligencias necesarias para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. Pone de manifiesto el actor, que fueron los vecinos que habitan el inmueble, quienes obtuvieron el plano final de obra de la Dirección Gral. de Catastro de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, pese a lo cual la parte demandada no

completó los trámites administrativos subsiguientes necesarios para obtener la subdivisión del padrón origen, el sometimiento del inmueble al régimen de propiedad horizontal y el otorgamiento de las escrituras.

Así las cosas, se encuentra acreditada la existencia del contrato, el cumplimiento del pago del precio por parte del actor (obligación a su cargo) y el incumplimiento de Zeyga S.R.L. en su carácter de titular registral y parte vendedora, en otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio y demás trámites previos.

De igual modo se valora lo informado por el actor al momento de contestar la medida para mejor proveer en donde reitera que las obligaciones previas y necesarias para el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio fueron realizadas por terceros facultados a tales efectos, a costa de la accionada en autos. Añade que consecuencia de ello, en la actualidad el edificio de calle Muñecas N° 754 ya cuenta con planos aprobados, circunstancia que posibilitó su sometimiento a horizontalidad, y a contar con un Reglamento propio que otorgue padrones y matrículas dominiales individuales respecto de las distintas unidades de departamento y de cochera que componen el mismo. Aclara entonces que la pretensión procesal de su poderdante al momento de dictar sentencia, queda supeditada al otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio de su unidad de departamento ubicada en planta baja y en el piso 16 (no surgiendo del Reglamento otra unidad en dicho piso) e identificada en el reglamento de copropiedad y administración como Unidad n° 50 – Matrícula Dominial N-49395/50 – Padrón 703855. De la lectura del citado Reglamento, se desprende que la unidad 50 cuenta con las superficies y destinos allí detallados y que se consigna como patio en planta baja una superficie de 11,1764 m², que es el espacio que corresponde a la cochera de titularidad de su poderdante ubicada en planta baja de edificio sito en calle Muñecas N° 754. En cuanto a la cochera del primer subsuelo cabe estar a los términos del respectivo boleto (primera de Oeste a Este) y al plano del sometimiento a propiedad horizontal, ya que el Reglamento no especifica su ubicación, debiendo tratarse de una de las unidades 13 a 21.

Cabe tener presente el artículo 146 LCQ: "Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe, serán oponibles al concurso o quiebra si el comprador hubiera abonado el VEINTICINCO POR CIENTO (25 %) del precio. El juez deberá disponer en estos casos, cualquiera sea el destino del inmueble, que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio contra el cumplimiento de la prestación correspondiente al adquirente"

Por ende, frente a la negativa del obligado, la doctrina y la jurisprudencia, admiten que la actuación del reticente, pueda ser suplida con la intervención del Juez. Sin perjuicio de lo antes mencionado y ante la postura asumida por la parte actora, conforme a los Arts. 21 y 56 de la Ley de Concursos y Quiebras N° 24.522, es decir la continuación del proceso en el juzgado de origen para luego proceder a la verificación de crédito en la quiebra.

Por todo lo aquí valorado, doctrina y jurisprudencia citada, corresponde declarar abstracto la acción de cumplimiento de contrato en cuanto a los trámites previos a la escrituración y hacer lugar a la demanda por escrituración iniciada por el Dr. Contreras Augusto Alejandro, M. P. N° 4.552, en representación del Sr. Lescano Torres José Augusto, DNI N° 28.883.554, en contra de Zeyga SRL, CUIT N° 30-70237979-9. En consecuencia, condeno a ésta última a otorgar escritura traslativa de dominio en favor del Sr. José Augusto Lescano Torres, DNI N° 28.883.554, del inmueble ubicado en Muñecas 754/756, a) y b) Piso 16 (departamento) y planta baja (cochera), correspondiente a la UNIDAD N° 50, con destino a vivienda, cuyas superficies son: 1) Propia cubierta total 16° piso: 230,4688 m²; total por unidad: 230,4688 m²; 2) común uso exclusivo: patio planta baja: 11,1746 m²; balcón semicubierto 16° piso: 39,4973 m²; 3) común uso común cubierta: 96,1156 m²; semicubierto: 17,4120 m²; no cubierta: 18,9608 m²; porcentual: 5,47%. Identificación Catastral: Padrón N° 703.855, Matrícula Dominial N-49395/50; Matrícula: 2.113, Circunscripción: I; Sección: 2; Manzana: 8; Parcela: 30; Sub parcela: 00-50/16-50; valuación fiscal: \$3.231.349,72, según certificado catastral N° 74668; Padrón Municipal N° 659.393; y c) Cochera ubicada en primer subsuelo (primera de Oeste a Este), bajo apercibimiento en caso de incumplimiento, de ser otorgada por el Juez interviniente en su representación y a su costa (Art. 1018 CcyC).

A los fines del cumplimiento de la presente deberá el actor procedera a verificar su crédito por obligación de hacer en la quiebra de la deudora conforme art. 56 LCQ.

Que las costas se imponen al demandado vencido conforme el principio objetivo de la derrota (Art. 60 y sgts. del CPCCT).

Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del Art. 39 de la Ley N° 5.480 no corresponde efectuar regulación de honorarios en la presente sentencia.

Por ello,

RESUELVO

I.- DECLARAR ABSTRACTO la acción de cumplimiento de contrato en cuanto a los trámites previos a la escrituración, interpuesto por el Dr. Contreras Augusto Alejandro, M. P. N° 4.552, en representación del Sr. Lescano Torres José Augusto, DNI N° 28.883.554.-

II.- HACER LUGAR a la demanda por escrituración iniciada por el Dr. Contreras Augusto Alejandro, M. P. N° 4.552, en representación del Sr. Lescano Torres José Augusto, DNI N° 28.883.554, en contra de Zeyga SRL, CUIT N° 30-70237979-9. En consecuencia, condeno a ésta última a otorgar escritura traslativa de dominio en favor del Sr. José Augusto Lescano Torres, DNI N° 28.883.554, del inmueble ubicado en Muñecas 754/756, Piso 16 y planta baja, correspondiente a la UNIDAD N° 50, con destino a vivienda, cuyas superficies son: propia cubierta total 16° piso: 230,4688 m²; total por unidad: 230,4688 m²; común uso exclusivo: patio planta baja: 11,1746 m²; balcón semicubierto 16° piso: 39,4973 m², común uso común cubierta: 96,1156 m²; semicubierta: 17,4120 m²; no cubierta: 18,9608 m²; porcentual: 5,47%. Identificación Catastral: Padrón N° 703.855, Matrícula Dominial N-49395/50; Matrícula: 2.113, Circunscripción: I; Sección: 2; Manzana: 8; Parcela: 30; Sub parcela: 00-50/16-50; valuación fiscal: \$3.231.349,72, según certificado catastral N° 74668; Padrón Municipal N° 659.393, c) Cochera ubicada en primer subsuelo (primera de Oeste a Este) bajo apercebimiento en caso de incumplimiento, de ser otorgada por el Juez interviniente en su representación y a su costa (Art. 1018 CCyC), de acuerdo a lo meritado.-

III.- IMPONER COSTAS a la parte demandada vencida Zeyga SRL, CUIT N° 30-70237979-9, conforme a lo valorado.-

IV.- NOTIFÍQUESE la presente resolución en el domicilio real de la demandada Zeyga SRL y de la Sindicatura ubicado en pasaje José C. Paz N° 3.419, interviniente en el juicio Zeyga SRL s/ Quiebra Pedida - Expte N° 865/22, radicado en el Juzgado Civil y Comercial Común de la Ila. Nominación, de la ciudad de San Miguel de Tucumán.-

V.- LÍBRESE OFICIO al Juzgado Civil y Comercial Común de la Ila. Nominación, a efectos de tomar razón de la presente resolución en el marco del proceso del punto anterior, sin perjuicio de la carga del actor de verificar el crédito del punto I. Sirva la presente de atenta nota de estilo.-

VI.- RESERVAR pronunciamiento respecto de honorarios para su oportunidad.- CRMDV 3776/22

HÁGASE SABER.-

Dr. Pablo Alejandro Salomón

Juez

Juzgado Civil y Comercial Común de la 14a. Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

Actuación firmada en fecha 24/10/2024

Certificado digital:

CN=SALOMON Pablo Alejandro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20288842613

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