

Expediente: **2226/24**

Carátula: **GONZALEZ GERVASIO ANTONIO Y OTRO C/ LEON ARIEL JOSE S/ CONTRATO ORDINARIO**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **18/06/2026 - 00:00**

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

20232391546 - GONZALEZ, GERVACIO ANTONIO-ACTOR/A

20232391546 - GONZALEZ, TERESA DEL VALLE-ACTOR/A

20232391546 - GONZALEZ, RENE JORGE-ACTOR/A

20232391546 - GONZALEZ, SILVIA BEATRIZ-ACTOR/A

90000000000 - LEON, ARIEL JOSE-DEMANDADO/A

6

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la XVI Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 2226/24



H102346232208

Autos: GONZALEZ GERVASIO ANTONIO Y OTRO c/ LEON ARIEL JOSE s/ CONTRATO ORDINARIO

Expte: 2226/24. Fecha Inicio: 07/05/2024.

San Miguel de Tucumán, 17 de junio de 2026.

Y VISTOS: los autos "GONZALEZ GERVASIO ANTONIO Y OTRO c/ LEON ARIEL JOSE s/ CONTRATO ORDINARIO", que vienen a despacho para resolver, de los que

RESULTA:

1. El día 03/11/2025 se presentó el Dr. Cleto Martínez Iriarte, MP 3839, en representación de Gervasio Antonio González, DNI 7.797.815, con domicilio en calle Pérez Palavecino N° 1.390 de San Miguel de Tucumán, Teresa del Valle González, DNI 6.266.999, con domicilio en calle Corrientes N° 4.489 de San Miguel de Tucumán, René Jorge González, DNI 10.220.443, con domicilio en calle Pérez Palavecino N° 535, Villa Angelina, de San Miguel de Tucumán y Silvia Beatriz González, DNI 17.860.920, con domicilio en Av. Colón N° 1930 de San Miguel de Tucumán.

Interpuso demanda de cumplimiento de contrato en contra de Ariel José León, DNI 22.664.042, con domicilio en calle Ayacucho N° 3200, de San Miguel de Tucumán, reclamando el pago de la suma

de \$2.000.000, con más los intereses de la tasa activa del Banco de la Nación Argentina y multa mensual equivalente al doble la tasa activa del Banco Nación.

Cuenta que el día 12/10/2023, sus mandantes y el hoy accionado firmaron un contrato de boleto de compraventa por el cual vendieron a favor de este último un inmueble de su legítima propiedad ubicado en Villa Angelina, ciudad de San Miguel de Tucumán, identificado como Lote 1, Manzana L, sobre calle Ayacucho N° 3200, esquina Pasaje Lamadrid.

Expresan que, a su vez, en la cláusula segunda del contrato, se fijó el precio de la venta en la suma de \$3.000.000 y transcribe, a los fines de una mayor claridad la cláusula en cuestión:

“SEGUNDA: PRECIO: Ambas partes manifiestan que el precio total y convenido de la presente operación se fija en la suma de PESOS TRES MILLONES (\$3.000.000), importe que LA PARTE COMPRADORA abona del siguiente modo: i) en este acto, la suma de PESOS UN MILLÓN (\$1.000.000), entregando la parte vendedora suficiente recibo por dicha suma, ii) la suma de PESOS DOS MILLONES (\$2.000.000), será abonada por el COMPRADOR como plazo máximo hasta el día 30 de marzo de 2024 (30/03/2024), oportunidad en la cual se suscribirá la escritura traslativa de dominio. La parte COMPRADORA otorga carta de adeudo por la suma adeudada. Si el saldo de precio no es abonado hasta el día 30 de marzo de 2024 (30/03/2024), a la suma adeudada se le calculará la tasa activa del Banco de Nación Argentina desde la firma de este Boleto hasta su efectivo pago”.

Manifiesta que, conforme figura en el contrato, el demandado al momento de firmar el boleto de compraventa entregó la suma de \$1.000.000 (pesos un millón), pero que, transcurrido el día 30/03/2024, incumplió su obligación de abonar el saldo restante de \$2.000.000.

Resalta que los actores entregaron el bien objeto del contrato, y que el demandado detenta la posesión del inmueble desde la fecha de suscripción del boleto de compraventa hasta la actualidad, lo que generó un grave incumplimiento contractual por parte del comprador, quien no honró sus obligaciones asumidas.

Asimismo, expresa que, conforme lo dispone el art. 886 de del Código Civil y Comercial de la Nación, la mora del deudor se produce por el solo transcurso del tiempo fijado para el cumplimiento de la obligación y, en este caso, el plazo transcurrió y el demandado no cumplió.

Informa que, a raíz del incumplimiento, los actores procedieron a realizar diversos reclamos para poder lograr el cumplimiento de la obligación, pero que esto no ocurrió.

Destaca que el contrato incluye una multa para el caso de que alguna de las partes no diera cumplimiento con las obligaciones asumidas, lo que se encuentra en la cláusula quinta, que transcribe: “QUINTA: MULTA: En el supuesto de que alguna de las partes no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones asumidas en los términos pactados, incurrirá en mora automática, sin necesidad de interpelación previa, quedando la parte incumplidora, obligada a abonar a la parte cumplidora una multa mensual equivalente al doble de la tasa activa del Banco Nación. Esta multa se aplicará proporcionalmente hasta el efectivo cumplimiento de lo pactado”.

Ante esta situación, asegura que sus mandantes se vieron en la obligación de iniciar el procedimiento de mediación el día 06/05/2024 y que el 18/09/2024, el mismo se cerró sin acuerdo, dejando habilitada la vía para interponer la presente acción.

Cita los art. 959 y 961 del CCyCN sostiene que es claro que la conducta asumida por la parte demandada implica un incumplimiento al contrato firmado entre las partes y su conducta vulnera la buena fe con la cual los contratos deben ejecutarse.

Solicita que se capitalicen los intereses al momento de interposición de la demanda, conforme el artículo 770 de nuestro Código Civil y Comercial, teniendo en cuenta lo ya mencionado en la cláusula segunda del contrato.

Explica que, si el boleto de compraventa fue firmado en fecha 12/10/2023 y el saldo adeudado es de \$2.000.000, mediante la actualización del mismo a través de la tasa activa del Banco Nación asciende a \$4.605.272,52. Ello conforme el siguiente cálculo que realiza:

Importe original: \$2.000.000

Porcentaje de actualización \$130,26%

Intereses acumulados: \$2.605.272,52

Importe actualizado: \$4.605.272,52.

Es por ello que solicita se capitalicen los intereses tomando como base la suma de \$4.605.272,52.

Luego, ofrece prueba.

2. El día 06/11/2025 se tuvo por presentado al Dr. Cleto Martínez Iriarte como apoderado de la parte actora y de dispuso: "Cítese al demandado ARIEL JOSE LEON, DNI: 22.664.042; para que se presente a estar a derecho, y corrarse traslado de la demanda y de la documental acompañada para que en el plazo de QUINCE DÍAS conteste en los términos del art. 435 del CPCCT. El incumplimiento a dicha carga procesal, dará lugar a lo dispuesto en los arts. 267 y 438 del CPCCT (que deberán transcribirse)".

3. En fecha 05/02/2016, mediante proveído se ordenó "1) Atento lo solicitado, las constancias del proceso y haciéndose efectivo el apercibimiento dispuesto en providencia de fecha 06/11/25, téngase por incontestada la demanda y declárese al demandado LEON ARIEL JOSE rebelde (art. 267 CPCCT - Ley 9531). 2) Atento a las constancias de la causa y ponderando que la parte ACTORA solamente ofreció prueba documental, por lo que no existe otras pruebas a producir, ni tampoco existen hechos controvertidos, DECLÁRESE LA CAUSA DE PURO DERECHO."

4. Se practicó planilla fiscal el 11/02/2026, siendo abonada la misma el día 18/02/2026.

Por decreto dictado el 19/03/2026 se ordenó pasar los presentes autos a dictar sentencia.

CONSIDERANDO

1. Cuestión debatida.

En su presentación inicial, los actores - Gervasio Antonio González, Teresa del Valle González, René Jorge González y Silvia Beatriz González - promueven demanda por cumplimiento de contrato en contra de Ariel José León.

La pretensión consiste en el cobro del saldo de precio adeudado por la compraventa de un inmueble, con más los intereses estipulados en el respectivo boleto.

Cabe señalar que en los presentes obrados se declaró la rebeldía del demandado por no haber contestado la acción en tiempo y forma, disponiéndose oportunamente la clausura del período

probatorio y la declaración de la causa como de puro derecho.

Ante esta situación cabe recordar que el régimen procesal local, tanto el derogado como el vigente, establecen: Si el demandado se apersonara y no contestara la demanda, el juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considere necesaria su justificación. En este caso, el juez apreciará el derecho“. Circunstancia que no se verifica en autos, pues el accionado ha mantenido su carácter de rebelde hasta esta etapa, pero que no obstante corresponde hacerla aplicable por resultar análoga a la disposición y encontrarse debidamente notificado.

Es que, la normativa de los arts. 267 a 271, manifiestan “Además de los casos determinados por este Código, la rebeldía tendrá lugar por el solo ministerio de la ley, sin necesidad de petición de parte ni declaración judicial, cuando la citada legalmente no comparece o cuando habiendo comparecido abandona el juicio” (art. 267, CPCCT Ley 9.531); “Producida la rebeldía, el juicio continuará su curso sin practicarse diligencia alguna en busca del rebelde y todas las resoluciones que se dicten se tendrán por notificadas por el solo ministerio de la ley, con excepción de la primera Audiencia y la sentencia definitiva que se notificarán en su domicilio real” (art. 268 CPCCT Ley 9.531).

2. Marco normativo.

El conflicto en análisis se centra en una relación paritaria entre dos particulares.

En el caso debe atenderse a las relaciones personales, pues la pretensión se centra específicamente en el cumplimiento de contrato instrumentado por un boleto de compraventa cuyo objeto es un inmueble.

Por ello mismo, ha de hacerse aplicable todas las disposiciones generales que abarcan a los contratos típicos y atípicos, y prestar atención a las particularidades de las cláusulas del instrumento antes mencionado, pues debe respetarse la prelación detallada en el artículo 963 CCyC.

3. Análisis de la cuestión debatida.

Los actores en su narrativa, afirman que mantuvieron una relación jurídica de compraventa con la demandada cuyo objeto es el pago del inmueble en conflicto y que pretende, el cumplimiento de contrato por la parte accionada, habiendo ellos ya cumplido con su parte - la entrega de dicho inmueble -.

Manifiestan que el valor de la propiedad era de \$3.000.000, lo que sería abonado de la siguiente manera: \$1.000.000 al momento de la firma del boleto de compraventa y los \$2.000.000 restantes serían abonados hasta el día 30/03/2024, lo que no ocurrió.

Ahora bien, ha de estarse a lo dispuesto en el instrumento de boleto de compraventa que se denuncia y que fuera acompañado conjuntamente con la demanda.

Este refiere: “PRIMERA: COMPRAVENTA: Gervasio Antonio GONZÁLEZ, Teresa del Valle GONZÁLEZ, René Jorge GONZÁLEZ y Silvia Beatriz GONZÁLEZ, en su carácter de únicos herederos de Gervasio Fortunato González, DNI. 3.495.248 y de Juana Celina LEZCANO, DNI. 1.615.308 VENDEN a favor de Ariel José LEÓN, UN INMUEBLE de su legítima propiedad, con todo lo en él edificado, plantado, cercado y demás adherido al suelo, ubicado en el lugar denominado VILLA ANGELINA, ciudad de SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, departamento CAPITAL, de esta provincia, identificado como LOTE 1de la MANZANA L, sobre calle AYACUCHO NÚMERO 3200 esquina PASAJE LAMADRID, compuesto de 12,00 metros de frente por 29,00 metros de fondo.

Linda al norte: lote 2; al sur: calle pública, al este: lote 32 y al oeste: calle pública. NOMENCLATURA CATASTRAL: Padrón: 231.761; matrícula/orden: 2849/404; circunscripción: I; sección 27(I); manzana o lámina 50; parcela: I. LE CORRESPONDE a la parte Vendedora el inmueble antes descripto del siguiente modo: originalmente al causante Gervasio Fortunato GONZÁLEZ, por COMPRA que hizo siendo de estado civil casado en primeras nupcias con Juana Celina Lezcano mediante escritura número 305 de fecha 3 de marzo de 1975, registro 14 de esta Provincia; primer testimonio inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral S-5894. Fallecidos Gervasio Fortunato GONZÁLEZ y Juana Celina Lezcano sus sucesiones tramitan en los autos caratulados "GONZALEZ GERVACIO FORTUNATO - LEZCANO JUANA CELINA s/ SUCESION", EXPTE. N° 11835/19, por ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones III, Centro Judicial Capital, Poder Judicial de Tucumán donde los Vendedores fueron declarados herederos, según sentencia de fecha 9 de junio de 2020.

SEGUNDA: PRECIO: Ambas partes manifiestan que el precio total y convenido de la presente operación se fija en la suma de PESOS TRES MILLONES MIL (\$ 3.000.000), importe que LA PARTE COMPRADORA abona del siguiente modo: i) en este acto, la suma de PESOS UN MILLÓN (\$ 1.000.000), entregando la parte vendedora suficiente recibo por dicha suma; ii) la suma de PESOS DOS MILLONES (\$ 2.000.000), será abonada por el COMPRADOR como plazo máximo hasta el día 30 de marzo de 2024 (30/03/2024), oportunidad en la cual se suscribirá la escritura traslativa de dominio. La parte COMPRADORA otorga carta de adeudo por la suma adeudada. Si el saldo de precio no es abonado hasta el día 30 de marzo de 2024 (30/3/2024), a la suma adeudada se le calculará la tasa activa del Banco de Nación Argentina desde la firma de este Boleto hasta su efectivo pago."

Asimismo, resulta importante recalcar las cláusulas cuarta y quinta:

"CUARTA: La escritura traslativa de dominio se suscribirá al momento de abonar el COMPRADOR el saldo de precio.

QUINTA: MULTA: En el supuesto de que alguna de las partes no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones asumidas en los términos pactados, incurrirá en mora automática, sin necesidad de interpelación previa, quedando la parte incumplidora, obligada a abonar a la parte cumplidora una multa mensual equivalente al doble de la tasa activa del Banco Nación. Esta multa se aplicará proporcionalmente hasta el efectivo cumplimiento de lo pactado."

Es importante destacar que dicho boleto de compraventa cuenta con la correspondiente certificación de las firmas de las partes intervinientes, mediante el escribano público Gonzalo Martínez Iriarte, adscrito al Registro Notarial número cincuenta y ocho.

Este medio probatorio, en conjunto con la conducta procesal del demandado, quien asumiera el carácter de comprador de la operación que se reclama en el proceso, son suficientes para tener por acreditado el vínculo contractual y, a su vez, el incumplimiento del mismo.

Del contrato adjunto se desprenden las condiciones de la transacción. A saber: el pago por la parte compradora de la suma de \$1.000.000 al momento de la firma y el saldo restante de \$2.000.000 pagadero hasta el 30/03/2024. Este último término no fue cumplimentado, extremo que no ha sido negado por el accionado, quien - como ya se dijo - actualmente se encuentra en estado de rebeldía y, por ende, no esgrimió defensa alguna.

En consecuencia, habiendo sido valorada íntegramente la prueba ofrecida, no se advierten elementos que permitan tener por acreditado el cumplimiento oportuno de la obligación asumida en la cláusula segunda del boleto de compraventa; y por el contrario, tanto la prueba documental

examinada, así como la conducta asumida por el accionado en el presente litigio, conduce a concluir que no hizo efectiva la entrega del dinero por el monto convenido entre las partes dentro del plazo estipulado, configurando ello un incumplimiento contractual que torna procedente la demanda deducida en autos y en los términos en que fuera propuesta, y por lo tanto corresponde ORDENAR al Sr. Ariel José León, DNI 22.664.042 a que dentro del término de 10 días hábiles de quedar firme este pronunciamiento, haga entrega de la suma de \$2.000.000 en cumplimiento con lo estipulado en el boleto de compraventa celebrado entre las partes.

4. Interés y multa.

El art. 886 del Código Civil y Comercial de la Nación, establece, como principio general, que la mora del deudor se produce por el solo transcurso del tiempo fijado para el cumplimiento de la obligación.

A su vez, manifiesta en su art. 888, que para eximirse de las consecuencias jurídicas derivadas de la mora, el deudor debe probar que no le es imputable, cualquiera sea el lugar de pago de la obligación, lo que no ocurrió en el presente caso.

Dicho esto, se puede afirmar que puede proceder lo solicitado en cuanto a los intereses y multa, solo de la siguiente manera:

En cuanto a los intereses, los mismos serán aplicados conforme la tasa activa para operaciones generales del Banco de la Nación Argentina desde el momento de la firma del boleto de compraventa y hasta la fecha en que quede firme la presente.

Por su lado, la multa estipulada en la cláusula cinco del boleto de compraventa, será calculada desde la fecha en la que se produjo el incumplimiento (31/03/2024) y hasta quedar firme el presente pronunciamiento.

Se ordenará diferir la cuantificación de estos puntos para la etapa de ejecución.

5. Costas.

No habiendo razones para apartarse del principio general que rige en la materia, se imponen las costas del presente proceso a las demandadas vencidas (art. 61 del CPCCT).

6. Honorarios.

Se reserva la regulación de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO

I. HACER LUGAR a la demanda interpuesta por Gervasio Antonio González, DNI 7.797.815, Teresa del Valle González, DNI 6.266.999, René Jorge González, DNI 10.220.443, y Silvia Beatriz González, DNI 17.860.920, en contra de Ariel José León, DNI 22.664.042. En consecuencia, **CONDENAR** a éste último al pago de \$2.000.000, correspondiente al saldo del boleto de compraventa de fecha 12/10/2023, más los intereses y multa correspondientes, de la forma considerada. En consecuencia, la demandada deberá hacer efectivo el pago en el plazo de 10 días de quedar firme la presente sentencia.

II. COSTAS al demandado vencido.

III. HONORARIOS en su oportunidad.

HÁGASE SABER.^{MAM}

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

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

Actuación firmada en fecha 17/06/2026

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>.