

Cipolletti, 07 de junio de 2023.-

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas "**RODRIGUEZ LUGE MÓNICA ROMINA C/ SUCESORES DE ROA RAMÓN VICENTE S/ ESCRITURACIÓN (ORDINARIO)**" (Expte. N° A-508-C-3-15), traídos a despacho para dictar sentencia y de las que:

RESULTA:

1.- Que en fs. 13/14vta se presenta la Sra. Mónica Romina Rodríguez Luge a través de su letrado apoderado, el Dr. Sebastián Caldiero a interponer formal demanda de escrituración contra la Sra. Roa María Noemí, en su carácter de heredera del Sr. Ramón Vicente Roa conforme la sucesión que tramita por ante este mismo juzgado, caratulado "ROA RAMON VICENTE S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" EXPTE N° 11364/14 , en relación al inmueble identificado en el Boleto de Compraventa de fecha 22/09/2003.-

Sostiene que según se desprende de la documentación adjuntada, el causante asumió al momento de celebrar la venta, la obligación de perfeccionar la escritura del inmueble a nombre de la Sra. Rodríguez Luge , que hasta el momento de su fallecimiento no había cumplido.

Refiere la actora que lo ha requerido en varias oportunidades, llagando a enviar una carta documento en fecha 30/03/2007.-

Párrafo aparte explica que se le ha vendido un inmueble identificado con NC 03-1-H-548-21 ubicado sobre calle España de esta ciudad el que incluía lo edificado en los pisos 1° y 2° como así también el espacio aéreo. Que a partir de lo dispuesto en la cláusula tercera del boleto de compraventa, la parte actora tomó posesión del mismo hasta la actualidad, cancelando posteriormente, el importe debido según lo pactado. Que pese a estar los extremos cumplidos, el demandado nunca cumplió las obligaciones a su

cargo, razón por la cual requiere la inscripción a favor de la actora, solicitando además el embargo preventivo siguiendo la disposición del art.211 del CPCyC.-

Seguidamente ofrece prueba y peticiona conforme estilo.-

2.- Que en fs.15 se la tiene por presentada, disponiendo que las presentes actuaciones van a tramitar bajo la luz del proceso ordinario, corriéndose traslado a María Noemí Roa por 15 días para que comparezca a contestar el traslado oponiendo las defensas que considera a su favor.-

3.- Que en fs. 37 la parte demandada se notifica solicitando se la autorice al retiro de las copias para confeccionar la contestación pertinente, presentando recién en fs.82/87 la contestación de demanda. Comienza rechazando la pretensión, formulando luego las negaciones de rigor, desconociendo la documental y exponiendo los fundamentos de su rechazo.

En cuanto a los hechos, reconoce que el inmueble en cuestión perteneció en vida a quien fuera su padre el Sr. Ramón Vicente Roa y que el mismo se encuentra identificado con NC 03-1-H-548-21. Respecto de cómo se dieron los hechos, indica que efectivamente su padre había vendido el primer y segundo piso del inmueble, en los términos contractuales del Boleto de Compraventa celebrado en fecha 22/09/2003. Refiere que el pago fue pactado en tres cuotas -siguiendo los lineamientos de la cláusula segunda- pero que ante la falta de pago de la compradora y el incumplimiento de las obligaciones a su cargo es que el Sr. Roa optó por resolver el contrato celebrado.-

Que en relación a la venta acordada, la compradora abonaría un total de \$80.000 a cancelar de la siguiente manera: 1° cuota con la firma del boleto; la 2° cuota de \$33.000 a los 13 días del mes de octubre de 2003 y una 3° cuota de \$27.000 que se cancelaría a la firma de la escritura traslativa de

dominio o en su caso a los 120 días de corridos, desde la firma del boleto.-

Sostiene la demandada que hasta donde sabe, la actora no canceló el precio total pactado ni cumplió con las obligaciones a su cargo, que consistía en el pago proporcional de impuestos y la división del inmueble y su afectación al régimen de propiedad horizontal asumida por ella, lo que dio lugar a la rescisión del contrato por parte del causante.-

Aclara que habían pasado 13 años desde la celebración del boleto de compraventa sin habersele cancelado el precio pactado ni cumplido las obligaciones a su cargo por lo que optó por hacer uso al viejo art.1204 del Código Civil notificando a la compradora de la rescisión del contrato, utilizando siempre el domicilio denunciado para todos los efectos legales, declarado en el boleto de compraventa.-

Antes del envío de las cartas documento, la demandada indica que el Sr, Roa emitió una serie de intimaciones previas mediante acta policial sin respuesta alguna, y que dentro del incumplimiento también quedó comprendido la falta de cancelación del pago total por el rechazo del cheque ante la falta de fondos.-

Fundamenta que siempre contó con la posesión del inmueble, mientras que la actora recién en agosto del año 2014 formula una exposición policial en carácter de propietario.

Expuesto los hechos, formula consideraciones de derecho respecto de la validez del domicilio indicado en el boleto de compraventa y del principio de la buena fe. Finalmente ofrece prueba y peticiona.-

4.- Que en fs.93, encontrándose presentes las partes y ante la existencia de hechos controvertidos que merecen ser objeto de comprobación se dispone la apertura de la causa a prueba, fijándose fecha para la celebración de la audiencia preliminar. Recién en fs.107 de fecha 07 de Noviembre del año

2017 se celebró la audiencia indicada, que contó con la presencia de las partes y sus respectivos letrados. Abierto el acto, se les explicó los alcances de la misma y se instó a las partes a ofrecer alternativas que sirvan para poner fin al conflicto, a cuyo efecto se dispuso suspender el proceso por un plazo de 10 días, vencido el cual sin arribar a un resultado positivo, el día 11 de Abril de 2018 en fs.109/110 se proveyó la prueba ofrecida. Se logró recabar a lo largo de esta etapa las que a continuación se detallan: Informe de la Agencia de Recaudación Tributaria en fs.123; en fs.141 el informe de la Municipalidad de Cipolletti. El Banco Santander Río en fs.142 y el Correo Argentino en fs.148, indican que no pueden informar toda vez que no conservan documental por más de 10 años. Nuevamente la Municipalidad en fs.153 se presenta informando lo observado por el departamento de Catastro. En fs.154 se presenta el informe de Edersa y en fs.176 se glosa informe de la Comisaría Cuarta de Cipolletti. En fs.192/193 se glosa informe de la Agrimensora Sabatini Virginia y de fs.194/ 202 se incorpora informe del Arquitecto Christian Cordo.-

En fs.212 del 06 de Noviembre del 2018 se confecciona la primer certificación de prueba, mientras que en fs.218 glosa el acta de audiencia testimonial en la que prestaron declaración Esther Bernabé, Juana Brugos, Cecilia Bussi, Luciano Roa, Silvia Marin y Flavia Baza, además en el mismo acto absuelve posiciones la actora.-

En fs.220 se vuelve a realizar una certificación de prueba y en fs. 229 y 236 de glosan los informes de las oficiales de policía intervinientes en las actas policiales.

Con la implementación de los expedientes digitales quedó registrado que en fecha 23/02/2022 se presenta la actora con nuevo patrocinante, el Dr. Claudio Nicolas Llantuqueo. En fecha 18/04/2022 se incorpora la pericial caligráfica, registrándose el 11/05/2022 la ampliación de la misma por

parte del perito.-

Toda esta prueba, además de la instrumental agregada, consistente en los expedientes caratulados “Roa Ramon Vicente s/ Sucesión Ab intestato” expte N° 11364/14 y “Rodriguez Luge Mónica Romina E/A “Roa Ramon Vicente s/ Sucesión Ab intestato” s/Incidente” expediente N°11704/14.-

Finalmente en fecha 27/06/2022 se certifica la prueba y se dispone la clausura del periodo probatorio, adjuntándose alegatos de las partes y pasando a los autos que nos convoca y;

CONSIDERANDO:

5.- Que de conformidad con los hechos expuestos en la demanda, la pretensión está enderezada a obtener de parte de la accionada, el cumplimiento de una obligación que se le reclama pendiente, de escriturar el inmueble identificado catastralmente como DC 03-1-H-548-21 de esta ciudad, emergente del contrato de compraventa suscripto con su sucesor.

Frente a esa pretensión de la accionante Mónica Romina Rodriguez Luge, que basa sobre la afirmación de haber adquirido por boleto de compraventa al Sr. Ramón Vicente Roa en el mes de septiembre del año 2003 quien ya se encuentra fallecido, corresponde cotejarla con la defensa que le opone a su progreso la heredera legítima del titular registral, María Noemí Roa, quien invoca que medió de parte de su padre una rescisión del contrato, por incumplimientos de las obligaciones allí pactadas a cargo de la compradora. Lo controvertido justamente, son esas circunstancias alegadas que atribuye a la actora compradora, tanto por invocar la falta de pago del saldo pendiente, como de no haber cumplido con las obligaciones a cargo de la parte compradora acordadas en el boleto de compraventa.-

Ante todo y a fin de enmarcar legalmente el caso, corresponde dejar sentado que le caben las normas del Código Civil, pues la modificación

introducida por la ley 26994 es posterior a los hechos que motivan la acción. Del cotejo de fechas del contrato por cuyo cumplimiento se demanda, surge que data del año 2003, durante la vigencia del Código Velezano. *"En definitiva, la nueva norma de carácter supletorio no afecta a la situación jurídica pendiente de origen contractual que continuará regida, en todo en lo que hace a su constitución, modificación o extinción, como en lo relativo a todas sus consecuencias anteriores y posteriores, por la ley que estaba en vigencia al momento de celebrarse el contrato"* (Aida Kemelmajer de Carlucci, Ed. Rubinzal Culzoni Edit. " La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes pag. 47).-

En consecuencia, recordemos que la obligación de escriturar estaba prevista en el viejo art. 1185 del CC, al establecer que los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer la pertinente escritura pública. Por su parte el art. 1187 del mismo cuerpo normativo, completaba esta norma al indicar que dicha obligación será juzgada como "de hacer" (arts. 629 y 630 CC), y la parte que se resistiere a ello podrá ser demandada por la cocontratante para que otorgue la escritura pública, bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses. Se ha dicho también que la obligación de escriturar es accesoria de las obligaciones contraídas principales que el boleto de compraventa impone a las partes y constituye la vía instrumental de satisfacer la obligación primordial, contraída por el vendedor, de transmitir el dominio de la cosa vendida (conf. Llambías Obligaciones, Tomo II p. 295, num. 970). En el orden procesal, el art. 512 del Código de procedimientos completa el esquema normativo, estableciendo que la sentencia que condenare al

otorgamiento de la escritura pública, contendrá el apercibimiento de que si el obligado a firmarla, no cumpliere en el plazo que se establezca; la suscribirá por él el juez, a su costa.

También se ha sentado jurisprudencialmente que esa alternativa solo se admite en caso de ser factible, y no ante alguna circunstancia -material o jurídica- que lo impidiere. En éste último caso, la obligación puede convertirse en una de resarcimiento de daños y perjuicios. (conf. Santos Cifuentes - Fernando A. Sagarna, Código Civil, Comentado y Anotado, T II, pág. 44, Ed. La Ley, ed. 2005).-

También, según la doctrina, se afirma que la obligación de escriturar recae por igual sobre ambas partes, para quienes constituye tanto un deber como un derecho (Kiper, ob. cit., pág. 237; Morello, Augusto M. -con la colaboración de Pedro de la Colina- “El boleto de compraventa inmobiliaria”, 4ta. edición re-elaborada y puesta al día, pág. 625;) en calidad de recíprocos acreedores.-

No se encuentra cuestionado en autos ni el modo ni la forma legal exigidos para el perfeccionamiento de la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, en los términos emergentes de los arts. 1184, inc. 1º), 1185 y 2505 del Código Civil. Esa concertación de voluntades, concluye como acto de transmisión de derecho real al confeccionarse la escritura pública y mediante la inscripción del respectivo título en el registro inmobiliario. Antes, no está perfeccionada la transmisión del derecho real. Ya no se discute seriamente que por medio de la suscripción del boleto de compraventa, no se transmite el derecho real de propiedad, sino que se contrae la obligación personal de transmitirlo.

Tampoco hay dudas sobre los efectos que en el heredero causa la muerte de su sucesor, a quien subroga o continúa, en la posición jurídica del causante; ocupando su lugar en las relaciones jurídicas de las que aquél era titular,

siempre que no se extingan con su muerte. Se transforma por el hecho de la muerte en propietario, acreedor y también deudor en idéntica situación que el difunto, y es por medio de la sucesión se le transmiten tanto el activo como el pasivo del causante (art. 3417, 3279 CC).

6.- Que partiendo de ese marco normativo, destaco que el caso traído a resolver es bastante complejo, pues ya las obligaciones asumidas en el Boleto de Compraventa suscripto, y las especiales características del bien objeto de esa operatoria; dificultan la claridad del análisis de las obligaciones pendientes, en el plano de lo objetivo y también en el subjetivo; es decir sobre cuál de las partes recaen; para luego de ese modo poder definir subjetivamente la causa de la falta de escrituración del inmueble, y en consecuencia la procedencia o no de la pretensión accionada.

No obstante, tal como desarrollaré de manera más extensa al analizar y meritar los antecedentes, cotejando la normativa aplicable y las pruebas relacionadas con el conflicto traído a resolver; adelanto que no he logrado formar convicción suficiente, para dictar una condena en contra de la accionada. La pretensión de la aparte actora articulada en esta demanda, en los términos de requerir que se ordene la inscripción registral del inmueble adquirido a su nombre, tal como fuera convenido y asumido por el causante, de manera voluntaria por los herederos o por mi parte como jueza de la causa en sustitución; no puede ser receptada. En su demanda, la compradora ni siquiera menciona la obligación asumida por su parte de regularizar los planos de lo construido, y afectar el bien al Régimen de Propiedad Horizontal; ni menos aún rebate ni se exhibe la falta cumplimiento de esa adecuación, que obsta a la pretensión de escriturar que le reclama a la parte vendedora. Aún pactada en forma simultánea, la inscripción de esa regularización y la suscripción de la escritura, no hay

prueba enderezada a demostrar que ya fueron de su parte cumplidos los trámites pertinentes.

Si bien al inicio del proceso, al pretender tributar parcialmente y no sobre la totalidad del monto del valor fiscal del inmueble (fs. 17), aduce que esa falta de subdivisión y correspondiente registro de catastro, responden a la mora del demandado; lo cierto es que no quedó así pactado en el boleto. La defensa intentada de parte de la demandada, heredera del vendedor fallecido, Ramón Vicente Roa, para repeler esa pretensión; se basa en la invocación de haber operado una rescisión del Boleto de Compraventa, alegando que fue manifestada en vida del vendedor; denunciando el incumplimiento de algunas obligaciones del contrato que se pactaron a cargo de la aquí actora.

Empero, no es sencilla esa tarea de constatar esa atribución de incumplimiento, para justificar a su vez no sólo la mora en escriturar, sino también la rescisión misma del contrato; pues desde los términos en los que fue plasmado el acuerdo en el boleto, resulta confuso, en primer lugar al definirse el objeto vendido: parte de un inmueble, piso 1 y 2 y espacio aéreo, y pese a indicárselo como bien afectado al Régimen de Propiedad Horizontal; luego se conviene que esa regularización quedaba a cargo de la compradora, trámite que claramente se demostró en autos que quedó pendiente. No obstante, emergen evidentes obstáculos que aparecen relacionados a una pluralidad de cargas y obligaciones atribuidas a ambas partes.

En concreto entonces, se impone determinar en primer lugar la existencia de tales incumplimientos por parte de la demandada, de las obligaciones contractuales asumidas; y además, como elemento elemento requerido para que proceda la condena, debe quedar demostrado el nexo de causalidad, es decir que dicho incumplimiento le resulte imputable conforme a un factor

de atribución válido, pudiendo tratarse en la especie de un obrar culpable o doloso por su parte.

Entonces, para comprobar si esa resistencia a cumplir con la obligación que se reclama como pendiente de parte del causante, tiene sustento suficiente; cabe atenerse al análisis y mérito de la prueba rendida en autos, plataforma sobre la que deberá ser decidida luego de su cotejo con la normativa que le corresponde aplicar (ya delineada), para establecer de ese modo, si es legítima o no la negativa, y en consecuencia, si pende o no de cumplimiento la obligación de escriturar pretendida; lo que conforme ha sido adelantado no se verifica con suficiente fehaciencia en autos.

7.- Que adentrándonos al análisis de la prueba, en este escenario así planteado, se cuenta como antecedente con el incidente formulado dentro de la sucesión de Ramón Vicente Roa, caratulado “RODRIGUEZ LUGE MONICA ROMINA E/A “ROA RAMÓN VICENTE S/ SUCESIÓN AB INTESTATO” S/ INCIDENTE” Expte N°11704/14, que tramita en este tribunal, y en el cual la actora se presentó a los efectos de iniciar un legítimo abono en relación al inmueble de autos. Frente a la oposición que la heredera formuló, se resolvió mediante Interlocutorio N°007 de fecha 06 de Febrero de 2015, desestimar la declaración como de legítimo abono de la obligación de escriturar pretendida, quedando esta instancia judicial como camino a obtener el cumplimiento de su pretensión.-

En ese contexto, para comprobar si procede o no la obligación de hacer que se le reclama a la heredera del vendedor -emitir la escritura- partimos de la base de lo convenido expresamente por los litigantes.

La actora acompañó el Boleto de Compraventa (que tengo a la vista, y obra agregado en copia a fs. 7/8), cuyas firmas fueron objeto de prueba pericial caligráfica, confeccionada por la Perito María Paula Diniello, quien a través de sus dictámenes de fecha 26/04 y 17/05/2022, luego de un

exhaustivo análisis, concluyó en que tanto las firmas adjudicadas al Sr. Roa como a la Sra. Rodriguez, son auténticas.

Del texto del contrato, se desprende efectivamente que por cláusula PRIMERA las partes celebraron el contrato en fecha 22/09/2003, en el cual quedó acordado que Ramón Vicente ROA le vendió a la señorita Mónica Romina Rodriguez, “...un inmueble urbano sujeto al régimen que legisla la Ley 13512 de Propiedad Horizontal...” “...todo lo edificado en los pisos primero y segundo de la construcción existente, en el estado en que se encuentra, así como también el espacio aéreo que corresponda...”. Se deja aclarado que ambas partes dejan constancia que no están los planos de construcción adecuados a lo realmente construido, y que por eso se agrega una copia del plano aprobado por la Municipalidad suscripto por ambos y manifestando que forma parte de la compraventa.

Por cláusula **SEGUNDA**, el precio total se pactó en \$80.000 y que sería cancelado con una primer entrega de \$19.415 al momento de la celebración del contrato, y una entrega previa de U\$S 200 que las partes tasaron en \$585. La próxima cuota estaba pactada para ser abonada el día 13/10/2003 por un total de \$33.000; mientras que el saldo restante de \$27.000, la parte compradora la cancelaría contra la respectiva escritura traslativa de dominio o en caso de no ser posible dentro de un plazo máximo de 120 días corridos desde la fecha del contrato. En este punto (que adquiere relevancia para la solución del litigio generado) se establece que, una vez cancelado el total acordado, se obliga el vendedor a que “... de no ser posible la escritura traslativa del dominio, a suscribir un Poder Especial para transferir el dominio, en el caso en que le fuera solicitado por la parte vendedora.”

También del mismo contrato emerge, cláusula **QUINTA**, que la compradora se obligaba exclusivamente a su cargo a la **terminación de la construcción, como así también de la instrumentación de los planos de**

mensura que divida el inmueble en propiedad horizontal conforme las unidades funcionales y complementarias que resulten. A su vez la parte vendedora asumió el compromiso de terminar la construcción de la Planta Baja del inmueble, y culminar los trámites necesarios para obtener el certificado final de obra de parte de la autoridad correspondiente.

Siguiendo los términos convenidos, surge en cláusula **SEXTA**, que el vendedor se obligó a otorgar la respectiva escritura traslativa de dominio a la compradora en forma simultánea con la instrumentación del Reglamento de Copropiedad y Administración, una vez cancelado el precio pactado.

En la Séptima pactan una suma diaria a ser abonada en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas, además de los daños y perjuicios que pudieran reclamarse.

Mediante **OCTAVA** cláusula pactan que ante el incumplimiento de alguna obligación, la parte cumplidora podrá optar por exigir el cumplimiento a la otra o resolver de pleno derecho el contrato, en ambos casos con más los daños y perjuicios. El contrato, se encuentra sellado por la Dirección de Rentas con fecha 20/10/2003, y abonados los sellados correspondientes ante el Jefe de DGR de Cipolletti.-

Luego, continuando con el análisis de lo convenido por las partes, consta un primer instrumento titulado como **ANEXO CLAUSULA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA**, fechado el 18 de octubre 2003; en el que, además de acordarse ciertas cuestiones relativas a medidas del espacio aéreo y lo vendido, la parte compradora se obligaba al pago de la deuda por impuestos, que en ese momento era de \$4.500.

Según los términos convenidos, una vez pasados los 120 de la celebración del contrato (pues no medió la escrituración que como opción de plazo se había fijado), vencía el 22/01/2004; EL SALDO era por un monto de

\$27.000.

De la documentación acompañada por la actora, surge que esa obligación fue reprogramada en un **CONVENIO DE PARTES**, ese mismo día pactado (22/01/2004, aunque cuestiona la demandada la fecha, pues obra consignado año el 2003, es evidentemente un error, pues sería de data anterior al boleto al que hacen referencia en ese anexo); en el cual ambos plasman que la última cuota sería abonada de la siguiente manera, a saber: 1).- El martes 20/01/2004 la compradora abonaría la suma de \$14.000 en efectivo, constando que sirve ese anexo como recibo de pago (entonces evidentemente dos días antes ya lo habría percibido el vendedor): 2) Un cheque Citibank por \$6.000 con fecha de cobro del 22/03/2004; 3).- El saldo restante con dinero en efectivo el día 30/04/2004; y simultáneamente ese día el Sr. Roa firmaría un poder para realizar los trámites y la escrituración respectiva.

En este documento de readecuación de pago de la última cuota, que en copia acompañó, se encuentran abrochados 3 cheques que corresponden al Banco Citibank, uno que es el identificado en el anexo punto 2); pero además hay otros dos, también del mismo banco: 1) N°57603203 del 16 de marzo de 2004 por un monto de \$1.950 para pagar el 16/04/2004 al vendedor, y 2) el N°57603196 también del 16 de marzo por la suma de \$3.450 a pagar el 16/04/2004. No existe en el Convenio indicación alguna respecto de los dos últimos cheques, y a todos les fue arrancada la parte en la que debe figurar la firma del pagador.-

Luego acompañado también por la actora, en original, obra un nuevo **ANEXO BOLETO DE COMPRAVENTA**, datado el 09/07/2004, donde el causante refiere haber recibido de la Sra. Rodriguez Monica dos cheques cuyo número de serie son 57603222 de fecha 09/07/2004 para pagar el 30/08/2004 por un valor de \$3.000, y otro cuya numeración es 57603223

también emitido el 09/07/2004 para abonar el 30/09/2004 de \$ 5000, manifestando que quedaba de ese modo totalmente cancelado el pago de la propiedad. También en este ANEXO están abrochados ambos cheques identificados como cancelatorios, estando -también- estos instrumentos de pago sin la parte de la firma por haber sido arrancada. Claramente entonces no se dio cumplimiento al pago según había sido acordado en el Anexo anterior, que fuera diferido para el día 30/04/04.

Cabe resaltar que todos esos documentos cuentan con las firmas insertas de ambas partes, tanto el boleto de compraventa como las cláusulas anexas, y conforme el dictamen pericial caligráfico, son todas auténticas (pericia de fecha 18/04/22 y 11/05/22) .

8.- Ante el reclamo así respaldado por la compradora aquí actora, por su parte la resistencia a cumplir con la obligación de escriturar, tiene sustento según la postura de la demandada, María Noemí Roa (quien resulta efectivamente la heredera legítima del Sr. Ramón Vicente Roa conforme declaratoria de herederos expedida en fecha 07 de Octubre de 2014, en los autos caratulados “Roa Ramon Vicente s/ Sucesión Ab Intestato”, Expte N°11364/14, tramitados por ante este tribunal), en la deuda que alega estar pendiente de cumplimiento, del pago de la última cuota acordada, además de la falta de agotamiento de parte de la compradora de las obligaciones asumidas en relaciona al regularización del inmueble como afectado al Régimen de Propiedad Horizontal.

Para respaldar su postura, alega que su padre había rescindido el contrato, ante los incumplimientos incurridos por la parte actora pactados en el boleto.

Por un lado, en cuanto a la falta de pago de los impuestos; acompaña boletas de impuestos inmobiliario y tasas municipales que van desde el año 2006 en adelante hasta el año 2013 a nombre de Roa Ramon Vicente, que

obraban en su poder, alegando de ese modo que fueron ellos quienes los abonaron en su totalidad, y no la compradora en su parte proporcional como había sido acordado.

Destacando que solo es una copia simple , acompaña la demanda un Acta de Exposición policial de fecha 18/04/2005, denunciando la deuda por no haber podido cobrar el cheque por la última cuota, y de citación de la actora de fecha 21/04/2005 (fs. 44/45).

Además presenta dos cartas documento, una con sello de recepción en el correo de fecha 22/06/2007, carta N°843511533, cuya destinataria consignada es la Sra. Mónica Romina Rodriguez, a quien intimaba -el causante- a abonar los impuestos conforme la cláusula tercera, a realizar la división de la propiedad horizontal, y a abonar la suma de \$3.000 con más los intereses a raíz de la falta de fondos del cheque N°57603222 entregado al Sr. Roa en concepto de pago. Sobre esa denuncia reclamaba el cumplimiento de contrato, además de los días de multa, \$20 diarios, por un total de 1.095 días, bajo apercibimiento de iniciar acción judicial por resolución contractual o cumplimiento de contrato, más daños y perjuicios.

La segunda carta es identificada con N°370138287, con sello de fecha 19/06/2013, en la que Ramón Vicente Roa le manifiesta a la Sra. Rodriguez que ante el incumplimiento en el pago del precio acordado, así como de las obligaciones accesorias a su cargo, de división de inmueble y afectación al Régimen de Propiedad Horizontal, le comunicaba que hacía uso de las facultades emergentes del art.1204 del CC, resolviendo el contrato por su exclusiva culpa.-

También en original acompaña la demandada un Acta de mediación, extendida en la IV Circunscripción, Cipolletti, a los 24 días del mes de octubre del 2013, en original reservada en autos; mediante la cual la hija del vendedor pretende probar que su padre había iniciado los trámites para

resolver la operatoria concertada con la compradora. En el acta, la mediadora manifiesta que el requirente acompaña carta confronte mediante al que se procedía a notificar a la requerida, en la que consta que se había mudado de domicilio; y sobre esa constancia manifiesta que se la tiene por notificada, y por agotada la instancia por su incomparecencia.

Seguidamente -siguiendo un orden cronológico, y teniendo en cuenta que el vendedor falleció el 24/05/2014, acta de definición obrante en el proceso de sucesión citado- se aprecia entre la documental aportada por la demandada, un ACTA DE TESTIMONIO DE EXPOSICIÓN POLICIAL Y DESCARGO RESPECTIVO, confeccionado por ante la Comisaría Cuarta el día 05 de Agosto del 2014, en el que se presenta la pareja de la compradora Mónica Romina Rodriguez, el Sr. Rodriguez Daniel Ernesto, quien expuso que *“...al llegar a su departamento en calle España 135 y se encuentra con que habían cambiado la cerradura, y un empleado policial se entrevistó con una chica que resulta ser la hija del antiguo propietario Sr. Roa, la cual adujo que efectivamente había cambiado la cerradura porque su padre había fallecido y todo lo referido a su propiedad estaba en juicio. Dejo constancia que poseo boleto de compraventa del día 22/09/2003 donde consta que la propiedad fue comprada a este señor por parte de mi pareja Rodriguez Monica Romina, no obstante no poseo título de propiedad en razón de que el municipio no autorizó a realizar la escritura a Roa por pasarse muchos metros de construcción...”*. En la misma acta se transcribe el Acta de Notificación de Exposición Policial y Descargo de fecha 02 de Agosto de 2014 en el que *“dijo ser y llamarse María Noemí Roa quien manifestó que efectivamente existió un boleto de compraventa realizado entre esta persona y su papá Ramón Vicente Roa, que en ese momento pagó con \$50.000 en efectivo y el resto en dos cheques sin fondo, además había quedado en pagar los impuestos y tasas municipales, división de la propiedad, cosa que nunca hizo en 10 años, por*

lo que iniciaron juicio donde la jueza que intervino dispuso que el boleto quedaba sin efecto y que su padre era el dueño nuevamente. Su padre falleció y la propiedad se encuentra en sucesión...”.-

Luego acompaña una nueva acta de exposición, mediante la cual la Sra. Roa María Noemi se presentó en la comisaría a los efectos de exponer que tiene la propiedad en calle España 135, con un edificio de dos plantas que se encuentra en juicio; y que quiere dejar constancia que desconoce la persona que puso candado en el ingreso al primer y segundo piso, lo que dificulta que ingrese el personal de Edersa a inspeccionar el medidor.

Finalmente en fecha 22/04/2015 requiere la confección de un acta de constatación notarial, en el que la escribana Paola Perez Bilos titular del Registro 150, se apersona en el edificio donde constatan la presencia de dos candados en la puerta, uno puesto por la Sra. Roa y otro puesto por alguien extraño a ella, con el cual impide el ingreso de edersa para controlar los medidores de luz.-

También esta vez en copia, adjunta en la contestación un cheque (fs. 46) beneficiario Daniel Rodriguez, fechado en agosto del 2004, por \$ 3.000, que fuera rechazado por falta de fondos.

Prosiguiendo con la prueba desarrollada por la demandada, obran agregadas las respuestas a los informes requeridos por el Banco Santander Rio y al Correo Argentino, entidades que afirman que no pudieron expedirse respecto de los puntos solicitados, por no contar con la documental atento al transcurso del tiempo; lo que impide corroborar la autenticidad, y fechas en su caso, de las piezas agregadas (Cheques, cartas documento).-

9.- Que en relación al inmueble objeto de la compraventa, el Departamento de Catastro de la municipalidad indicó en fs.141 que “El inmueble de

Nomenclatura Catastral N° 31H54821 Partida N° 6482-00 registra deuda de tasa retributiva” (o sea que ambos son deudores, e incumplidores de las obligaciones asumidas en el Boleto, cláusula TERCERA) y que según fs. 153 “ *...de acuerdo a lo informado por el Departamento de Visación Registro de Obras y Proyectos, el inmueble 03-1-H-548-21, habiéndose realizado una inspección, se observaron modificaciones y ampliaciones realizadas sin la autorización municipal por lo que se cursará notificación. Asimismo en carpeta de antecedentes no obra plano de empadronamiento registrado en fecha 13/11/1990 de carácter antirreglamentario, no apto para subdividir en propiedad horizontal. Por otro lado el departamento de Catastro Topográfico indica que no existe sobre la parcela plano de mensura particular de Propiedad Horizontal*”.-

Todo esto patentiza el incumplimiento de la parte compradora, asumido en CLÁUSULA QUINTA, de la terminación de la construcción a su exclusivo cargo de la parte adquirida, así como el vendedor de la Planta Baja, para acceder a regularizar el inmueble y afectarlo al Régimen de Propiedad Horizontal que permite luego escriturarlo.

No suma en este aspecto como prueba de los incumplimientos achacados recíprocamente, lo rendido en las audiencias testimoniales; que estuvo en lo principal direccionado a acreditar quién vivía en el inmueble. La testigo Marín indicó que conoce el lugar porque iba a visitar al hermano de la actora que vivía en el primer piso (ver min 01:54). A la pregunta de en qué año fue, refiere que cerca del año 2004/2005. Mientras que por su parte la Sra. Juana Burgos dice conocer a la demandada, reconoce que la propiedad es del padre de ésta y que sabe que vendió una parte del inmueble (ver 03:45). Aclara que la Sra. Roa vive en la planta baja.-

Las demás testigos como Flavia Baza reconocen en cabeza de la actora la propiedad del inmueble, relatando que le han alquilado un espacio como

depósito en el segundo piso (ver min1:30). También describe las instalaciones, afirmando que años después volvió al lugar para alquilarlo ella por su cuenta; y que con quien trató fue con la actora, quien le abrió el departamento para mostrárselo.

La testigo ESTHER BERNABÉ dijo ser empleada administrativa de Edersa, y reconoce que la actora gestionó personalmente un medidor de luz a su nombre, y que como el medidor estaba dentro de la propiedad, no se podía acceder; y que fue la actora quien le acercó una llave de la puerta de acceso para que los agentes de Edersa pudieran pasar a tomar estado del medidor. Ese relato se condice con lo informado por Edersa agregado a fs. 154, que indica quién es la titular del servicio ante la empresa, así como de haber sido coordinado con ella para la toma de estado del medidor; informando que desde el 22/09/2003 hasta la fecha de informe (12/07/2018) el servicio estuvo a nombre y cargo de la actora.

También coadyuva a sustentar la posesión ejercida por la accionante compradora, los informes presentados por los profesionales, Arquitecto Christian Cordo (Fs. 194/202) y Agrimensora Sabatini (fs. 192/193) que proyectaron obras en el inmueble de autos, reconociendo que visitaron el lugar con la actora y su pareja Daniel Rodríguez, empero no las completaron.

De tales testimonios rendidos, aunados a la documental e informes aportados, surge suficientemente comprobada, la posesión que ejerció, al menos durante ese lapso, la accionante del bien adquirido por boleto.

10.- Que sobre esas bases, cabe desde ya destacar que emergen del Boleto de Compra Venta asumidas con reciprocidad, obligaciones a cargo de ambas partes; y también estrecha vinculación entre lo que se pactó para cumplir cada uno; pues no resulta posible la correcta escrituración del inmueble, sin antes regularizarse la situación del bien, conforme a la

afectación de la Ley de Propiedad Horizontal.

En el Boleto de Compraventa, acuerdo base entre las partes, si bien en la demanda la actora manifiesta que el vendedor identificó el inmueble como afectado a la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, y cierto es que así lo definen al individualizar el bien que es objeto de la compraventa (cláusula PRIMERA); luego sujetan esa afectación a cargo de la compradora, supeditado a su vez a la regularización de los planos de las construcciones tanto del 1° y 2° pisos, de la actora compradora, como de la Planta Baja del causante vendedor (cláusulas QUINTA Y SEXTA).

Nada de eso se logró comprobar en autos, como para poder calificar a la sucesora del vendedor como incumplidora, frente a una compradora cumplidora; pues no consta la aprobación de los planos, ni la culminación del trámite para la afectación del bien, ni tampoco por ende queda viabilizada la escrituración e inscripción registral del inmueble del modo en que fue dividido en la operatoria concertada por las partes en el Boleto.

Del mérito de tales pruebas rendidas, tendientes a acreditar la postura de cada una de las partes, me inclino por considerar que no existen suficientes elementos que alcancen a demostrar -al menos de lo que efectivamente se logró comprobar en autos- que haya una parte cumplidora, de manera total e indubitada; frente a otra incumplidora, con el mismo alcance; que autorice en los términos acordados a exigirle a la otra o el cumplimiento como requiere la actora (que no es posible de acuerdo a lo que fue demostrado en autos); ni tampoco en el alcance de este proceso -a modo de mera aclaración pues no medió reconvenición- para resolverlo sin más trámite por parte de la sucesora del vendedor demandado, puesto que en su mayor medida ya fue abonado el precio pactado.

Por un lado entonces si bien no hay dudas de la falta de cumplimiento de la instrumentación de esa operatoria concertada por el Boleto de Compra

Venta, entre el causante Vicente Roa y la actora Mónica Romina Rodríguez Luge, estando pendiente, efectivamente, la obligación de escriturar; sin embargo lo que no se evidencia con tanta nitidez, es la comprobación subjetiva de la carga de los trámites tendientes a obtener esa escrituración; dado la obligación asumida por parte de la compradora en regularizar los planos de construcción, y la afectación del bien al Régimen de Propiedad Horizontal, que a su vez permitan esa escrituración.

Además, por otro lado, no logro tener por acreditada la certeza sobre la cancelación total del precio pactado por la venta del inmueble, sin claridad suficiente, pues incomprensiblemente los cheques que están abrochados a los anexos -que funcionarán como recibos-, carecen de firma ni intervención bancaria, y no se alcanza a comprender si fueron dados en garantía y “levantados” contra efectivo como parecería invocar la compradora, pues eso no se condice con haber sido dados en pago como quedó consignado en tales acuerdos anexos. Y queda también pendiente, la cuestión relativa al último de los títulos entregados que fuera denunciado como imposible su percepción por parte del vendedor, Es cierto también que no logró acreditarse que esas misivas fueron recibidas por la compradora, y que en consecuencia no puede tenérsela por constituida en mora; empero, es evidente que eso fue lo denunciado y manifestado por el causante en vida, por exposición policial y por el texto de las cartas; y tampoco quedó comprobada totalmente que si se pagó o no ese saldo. En cuanto al cheque sin fondos del cual la demandada se aferra para indicar incumplimiento en el pago pendiente, esa frustración de cobro no se ha podido acreditar, sin original presentado y del cual sólo consta una copia en el incidente de la sucesión. Instrumento que, además, fue emitido en fecha 25/08/2004 por un banco que actualmente no se encuentra operando, y que desde que fue datado han transcurrido prácticamente 19 años, informando Santander Río (ex Citibank) en fs.142, de fecha 31/05/2018 que “... de

acuerdo a lo ordenado con la Com A-3035 sección 2.5 del BCRA, toda documentación debe conservarse por un plazo de 10 años”.

La postura de considerar que operó una rescisión contractual, tampoco puede tenerse por acreditada pues no se comprobó su efectiva comunicación a la cocontratante, a quien se le atribuyó el carácter de incumplidora; por un lado porque las cartas documento presentadas, no acreditan que efectivamente la destinataria las haya recibido; atento el informe brindado por el Correo Argentino (que no pudo por superar el lapso temporal de resguardo de documental), y además por la circunstancia de contarse con su original; pues lo cierto es que el trámite del diligenciamiento de la carta documento, se compone generalmente de ciertos pasos que comienzan con la confección de una carta original, dirigida al destinatario, que debe ser firmada por el remitente ante el oficial del correo, con dos copias. Una de ellas queda en poder del remitente, como prueba, y la segunda copia queda en poder de la empresa de correos, que debe conservarla archivada durante cinco años. Si el remitente es quien tiene el original, pueden haber mediado múltiples situaciones, como que el envío es rechazado por el destinatario previsto; que la dirección física no puede ser encontrada o que no se pudo entregar después de algunos intentos de entrega. En todos estos casos, no puede considerarse válidamente por notificado al destinatario, y vuelve el original a manos del remitente.-

Aparentemente esa pudo ser la situación que se presentó en el caso de autos, pues las cartas documentos presentadas por la demandada están en formato original y simples; sin el informe del correo. Independientemente de lo sucedido, no hay prueba de la efectiva recepción por el destinatario, y por ende no puede tenérsela a la actora compradora por constituida en mora, ni tampoco notificada de la resolución del contrato que allí se

pretendía comunicar. En todo caso prueban la voluntad que pudo haber tenido el vendedor de querer esa rescisión contractual, pero no sirven para demostrar con certeza que efectivamente la quiso comunicar, ni menos aún que lo hizo finalmente; y en consecuencia no hay constitución en mora de la compradora fehacientemente demostrada.

La exposición policial efectuada por el señor Roa, aún operando como prueba de su postura, sigue siendo un acto unilateral, sin comunicación a quien supuestamente había incumplido su parte de obligación asumida, es decir la actora compradora, pues la notificación adjuntada está en copia, sin haberse podido por la prueba informativa corroborarlo. Tampoco hay prueba suficiente de la notificación a la accionante compradora de la instancia de la mediación iniciada por el causante, pues si bien la mediadora deja manifestado que la parte requirente acompañaba constancia de carta confronte mediante la cual se procedía a notificar a la parte requerida, no está adjuntada esa pieza procesal, entonces no se tiene constancia ni siquiera del domicilio al que fue dirigido ni que se diligenció, por lo que no resulta posible tenerla por notificada ni expresa, ni tácitamente.

En ese contexto, no alcanzo a tener por configurada ni por acreditada, ese incumplimiento (aún parcial, en escueta medida), de cancelación del cheque en sí mismo, ni la circunstancia de la falta de fondos alegada. Expresamente se consignó por parte del vendedor hoy fallecido, sr. Roa, en el último recibo suscripto que “queda cancelado totalmente el pago de la propiedad adquirida en la calle España135... sin tener reclamo alguno que realizar.” Además, no puedo dejar de destacar la escasa incidencia (3,5% del valor total pactado como precio del inmueble), lo que debería poder ser resuelto en su caso sin erigirse como obstáculo ante la pretensión de la actora. Al menos no de modo total y absoluto, podría erigirse en algún

condicionamiento en todo caso a su adecuada culminación como obligación pendiente, pero para eso debería estar comprobado ese saldo impago, y ajustar su efectivo cumplimiento en términos actuales.

No obstante optar por el rechazo de la acción, sobre esas bases; reitero que tampoco logra quedar edificada la objeción bajo la que se ampara la accionada, heredera del vendedor, para no cumplir con la regularización de esa operatoria de compraventa concertada; ni menos pretender tener por rescindido el contrato y permanecer como propietaria del inmueble, en la porción vendida por su padre, sin acordar una eventual devolución de lo efectivamente cobrado o ajuste de obligaciones pendientes; destacando que el eventual saldo denunciado como impago es de escasa incidencia en el total del precio convenido.

En definitiva de todo ese complejo análisis, quedó constatado que la compradora le requirió al vendedor que se cumpla la obligación principal asumida (otorgar escritura traslativa de dominio), o la prevista en subsidio (poder especial); mediante carta documento del día 30/03/2007 (agregada a fs. 12 y reconocida expresamente por la demandada en su contestación de demanda: fs. 83 vta, 2° párrafo). De acuerdo a las manifestaciones de voluntad en los antecedentes obrantes, se desprende que la negativa a cumplirlo provenía de los incumplimientos que alegaba a su vez el vendedor.

11.- Y, tal como fuera extensamente desarrollado, en consecuencia, ante la falta de contundencia de lo demostrado en autos en relación al total cumplimiento de las obligaciones asumidas por la compradora, en el boleto de compraventa suscripto, no puede ser recepcionada esta demanda. No escapa la carencia de solución que este fallo generará en el litigio planteado, y ante esa eventualidad es que durante el proceso se intentó y promovió entre las partes una posible solución conciliatoria que abordara el

conflicto de una manera integral; sin éxito alguno, por falta de voluntad de los litigantes en conciliar los intereses en juego y lograr así culminar con las diferencias generadas.

Empero, debidamente comprobada la falta de cumplimiento de una parte de los compromisos asumidos por la compradora, la procedencia de la acción no cuenta - siempre desde mi óptica-, con suficiente respaldo para progresar y obtener una condena de la parte contraria; por no haberse logrado acreditar de manera suficiente el total e íntegro cumplimiento, a su vez, de las obligaciones emergentes pactadas a su exclusivo cargo.

Además se aclara, tal como se adelantara, que no es posible dirimirse en esta instancia ni en los límites de este proceso, la posibilidad jurídica, o catastral, de registrar la operatoria llevada a cabo por las partes del contrato, mediante la pertinente escritura pública y posterior, e ineludible, inscripción registral. Es evidente que si no se autoriza, o no se cumplen los requisitos exigidos, para la inscripción del Bien Inmueble bajo las prescripciones de la Ley de Propiedad Horizontal, según lo informado por el Departamento de Catastro de la municipalidad a fs.141; la obligación de escriturar no podrá tornarse efectiva, debiendo tramitarse entre las partes la decisión sobre esas obligaciones pendientes, o un posterior ajuste de pretensiones en su caso, o en definitiva una resolución contractual -que no fue objeto de pretensión en esta acción interpuesta-. La solución, en definitiva, no es alcanzable por la vía intentada de accionar por escrituración, en los términos en que fuera planteada la demanda (fs.13/14); y que constituyen el límite al que debe someterse la decisión que se adopte. Surge de lo desarrollado en autos la imposibilidad de transmitir e inscribir, en la situación actual, el bien objeto de esa operación, que fue identificado como todo lo edificado en los pisos 1° y 2°, así como también el espacio aéreo; del Lote 5 de la Manzana 67, edificado sobre calle España 135 de la

ciudad de Cipolletti (NC 03-1-H-548-21). Según se consignó allí, el vendedor, al momento del boleto, le atribuyó al inmueble estar “afectado a la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal”. Si no se logra esa instrumentación, en caso de imposibilidad por alguna normativa, reglamentación o situaciones fácticas no consideradas por las partes al comprometerse como lo hicieron, no puede procurarse salvar esa irregularidad por una eventual condena que se dicte, mediante la favorable recepción de esta acción de escriturar. En consecuencia, deberá procurarse por otro carril, distinto a la mera formalización de la escritura traslativa de dominio, pues esa regularización en el marco de la Ley 13512, excede la obligación que puede ser suplida por el juez en el marco de lo autorizado por el art. 512 del CPCyC.

En otras palabras, reiterando la aclaración, si la cosa vendida, no logra ser individualmente identificado, ni cumplir, conforme las reglamentaciones catastrales y registrales correspondientes al tipo de bien objeto del contrato; no será posible la escrituración pretendida, y deberán las partes ocurrir por el carril pertinente para resolver ese obstáculo.

También, desde ya se deja aclarado, que pueden las partes concordar como modo de cumplimiento de la obligación pendiente de hacer, el otorgamiento de un Poder Especial para escriturar, en los términos previstos en la cláusula segunda in fine del Boleto de Compraventa. Fue así previsto, que el vendedor se obligaba a firmar ese instrumento; y en ese alcance fue el requerimiento que la compradora le exigió por carta documento el 30/03/2007 (Fs. 12); empero previo a demandarlo deberá a su vez acreditar haber cumplido con sus obligaciones, que han quedado pendientes como fuera indicado.

También considero oportuno señalar que se ha considerado procedente la obligación de escriturar, emergente de un vínculo contractual como un

Boleto, aún sin contarse con la individualización del inmueble en términos catastrales o definido para ser regsitardo, pudiendo diferirse para la etapa de la ejecución de sentencia; mas no logro en este caso considerarlo viable, primero porque la Ley de Propiedad Horizontal primero exige que el bien a transferir, cumpla con todos los recaudos que ella exige; y además porque ese compromiso de regularización fue asumido por la compradora, sin que se demuestre haber sido cumplidora en esa proporción de lo pactado.

12.- En definitiva, evaluando que no están dadas todas las condiciones necesarias para considerar que la acción así intentada sea procedente, dado que lo ponderado alcanza para decidir la suerte negativa de la pretensión ejercida ; por cuanto no fue debidamente acreditado que de parte de la compradora actora que fueron cumplidas todas las obligaciones a su cargo; ni tampoco que lo único pendiente sea de parte del vendedor (en este caso su sucesora), otorgar la escritura traslativa de dominio, o en subsidio el poder especial para hacerlo.

No hay de parte de la compradora actora, ni acreditación de haber cumplido con los trámites asumidos de manera exclusiva, en el contrato, ni del pago de los tributos a su cargo, ni tampoco de manera certera la cancelación total del pago del precio acordado (que pese a su escasa incidencia en el monto total, al aunarse a los otros incumplimientos conforma un obstáculo más).

En consecuencia y de todo esa plataforma concluyo que corresponde determinar la pendencia de responsabilidades concurrentes en el incumplimiento de lo pactado, y que en definitiva; de todo lo expresado y ponderado, en base al integral análisis de todos los factores en juego, merituada la plataforma fáctica reconstruida y ajustado el caso a los preceptos legales de aplicación; entiendo que lamentablemente la solución del conflicto no puede ser alcanzada por la vía de esta sentencia, empero no avizoro otra opción.

Cabe no obstante aclarar, que de todo lo desarrollado, de las particularidades del caso y del modo en que se resuelve, sin nitidez en la vía a seguirse judicialmente; considero que corresponde en este caso apartarnos del principio objetivo de distribución de las costas, estimando que se dan los presupuestos suficientes para que sean soportados por su orden, atento a la evidencia de obligaciones incumplidas de ambas partes; por lo que me inclino por considerar equitativo y adecuado distribuirlas de ese modo.

RESUELVO:

I.- RECHAZAR a la demanda promovida por RODRIGUEZ LUGE MÓNICA ROMINA CONTRA ROA MARÍA NOEMÍ (sucesora de Roa Ramón Vicente).

II.- IMPONER las costas POR SU ORDEN, conforme lo desarrollado (art.68, y ssgtes cpcc).-

III.- FIJAR AUDIENCIA DEL ART. 24 LA, a los fines regulatorios, una vez FIRME la presente resolución.

Registrado y publicado por sistema Puma.-

Dra. SOLEDAD PERUZZI

JUEZA