

San Carlos de Bariloche, 23 de abril de 2026

VISTOS:

Los autos caratulados **TORRES, MARCIAL C/ DELY S.A.C.I.F.C. Y A. S/ ESCRITURACIÓN BA-02250-C-2023** para dictar sentencia,

RESULTA:

A) Que con fecha 3/10/2023 Marcial Torres demandó por escrituración del inmueble identificado catastralmente como 19-2-F-217-09-0, ubicado en la Calle Caracas Nro 644, del B° San Francisco IIIro, contra German Francisco Gonzalez Lera y Dely S.A.C.I.F.C.

Relata que adquirió a través de un boleto de compraventa del apoderado Sr. Germán Francisco Gonzalez Lera, en representación de DELY S.A., con fecha 15 de abril de 1980, y que tomó posesión en forma inmediata, después de la operación de compraventa y comenzó la construcción de su hogar.

Manifiesta que en la actualidad vive en el terreno adquirido, de una superficie de 450 metros cuadrados, ubicado en la Calle Caracas Nro 644, del B° San Francisco IIIro. designado en títulos como Lote Pastoril Nro 116-Frac. V de la Fracc A. de la Pcia de Río, designado en su plano como lote 9 (nueve) de la manzana 217, con las medidas y linderos que se consignan en su plano de sub-división, cuya Nomenclatura Catastral es 19-2-F-217-09-0.

Resalta que el contrato de compraventa con fecha cierta se realizó con fecha 15 de abril de 1980, realizando en forma simultánea la tradición del

terreno, tomando posesión del mismo y comenzando las mejoras necesarias para la construcción de una vivienda, con la promesa del vendedor de que la escritura traslativa de dominio se otorgaría al abonar el 25 % del precio del total del lote.

Sostiene que en realidad el pago fue realizado en su totalidad y que el vendedor se encuentra en mora desde hace sobrado tiempo.

Expone que el citado inmueble, figura como propietario actual la persona jurídica DELY S.A.C.I.F.I.C.

Respecto de la prescripción de la obligación de escriturar, aclara que en aquellos casos que con la firma del boleto se hubiere realizado la tradición del inmueble, o la posesión del adquirente, conforme lo dispone el artículo 2545 C.C. y C.N, importa una causal de interrupción del plazo de prescripción.

Sostiene que, en varias oportunidades ha tratado de realizar el trámite de la escritura traslativa de dominio del terreno pero no ha podido hacerlo por diferentes temas que sostenía el Sr. Lera, que como argumento y hace unos años pudo averiguar que en realidad existe una inhibición y/o estado de insolvencia del vendedor que es una persona jurídica, al parecer con gravámenes en el inmueble vendido o anotaciones personales del vendedor, etc., y que existe una cuestión administrativa con AFIP y la ART, que no le permiten realizar dicha escritura.

Alude que ha insistido en numerosas oportunidades con el cumplimiento de la obligación o promesa de escriturar, ya que los demandados so pretexto de la inhibición de DELY S. A., siempre con las mismas excusas eluden la realización de ese acto de escritura.

Ofrece prueba, funda en derecho.

B) Que mediante la resolución de fecha 17 de noviembre de 2023, se rechazó in limine la demanda interpuesta contra Germán Francisco Gonzalez Lera.

C) Que la parte demandada Dely S.A.C.I.F.C. no se presentó a contestar la demanda, pese a encontrarse debidamente notificada.

D) Que con fecha 3 de diciembre de 2024, se proveyó la prueba, la que certificó la Ottica con fecha 4 de marzo de 2026.

E) Que con fecha 19/10/2025 alegó la parte actora.

F) Finalmente con fecha 20/04/2026 se dictó el llamamiento de autos para sentencia, el cual se encuentra firme y consentido.

Y CONSIDERANDO:

1º) Que la falta de contestación de la demanda por parte de Dely S.A.C.I.F.C. permite presumir la existencia de los hechos lícitos invocados en la demanda y la autenticidad de la prueba documental que se adjuntó (329 inciso 1º- del código procesal).

En consecuencia, deben tenerse por ciertos los hechos invocados en la demanda, ya que los mismos resultan verosímiles en lo que respecta a su parte.

2º) Que, en virtud de ello quedó entonces reconocida implícitamente de ese

modo la fuente contractual invocada, la cual también fue corroborada mediante las declaraciones de los testigos quienes dieron cuenta de la compraventa celebrada entre las partes.

Por su lado, los demandados no invocaron hechos impeditivos, ni modificativos, ni extintivos en torno al cumplimiento de las obligaciones asumidas en el boleto de compraventa, objeto de las presentes actuaciones (art. 348 del CPCCRN), en consecuencia, corresponde acceder al reclamo por escrituración correspondiendo condenar a la parte demandada Dely S.A.C.I.F.C a escriturar en el plazo razonable de 30 días corridos el inmueble ubicado en la calle Caracas N°644, del Barrio San Francisco III, designado en títulos como lote pastoril N° 116-Fracc A, designado en su plano como lote 9 de la manzana 217, identificado catastralmente como 19-2-F-217-09, sin gravámenes y con todos los recaudos del caso, a favor de Marcial Torres, bajo apercibimiento de hacerlo el juzgado a su costa o, en su caso, de condenarla a resarcir los daños compensatorios del incumplimiento definitivo (artículos 579, 585, ambos por analogía, 629, 630, 889 y 1187 Código Civil; y artículos 459 y 460 del CPCC) que serán liquidados en su oportunidad cuando esta sentencia fuere ejecutable (artículos 450, 451 y 462 CPCC) con las modalidades que corresponda adoptar (artículo 458 CPCC).

Esa condena subsidiaria no viola el principio de congruencia porque toda demanda de hacer o dar cosas lleva implícita la pretensión del resarcimiento equivalente en caso de cumplimiento imposible por culpa del deudor (artículos 579, 585, 629, 630 y 889 Código Civil). Así lo indica, además, una reiterada jurisprudencia (LD-TEXTOS: Pcia. de Bs. As., CC0000 TL 10321 RSD-21-36 S, 28-04-1992; CNCiv., Sala I, 11/06/1991, sentencia 82182; Pcia. de Mendoza, CCivComPazTrib. 3, 02/07/1993, fallo

93194447; etcétera).

3º) Que la demandada debe pagar las costas del juicio porque no hay razones para omitir el principio general del resultado (artículos 62 del CPCCRN).

4º) Que la regulación de honorarios debe diferirse hasta la determinación de la base (artículos 33 y 23 de la ley 2.212).

En consecuencia, **FALLO:** **I)** Condenar a Dely S.A.C.I.F.C a escriturar en el plazo razonable de 30 días corridos el inmueble ubicado en la calle Caracas N°644, del Barrio San Francisco III, designado en títulos como lote pastoril N° 116-Fracc A, designado en su plano como lote 9 de la manzana 217, identificado catastralmente como 19-2-F-217-09, a favor de Marcial Torres, sin gravámenes y con todos los recaudos del caso, bajo apercibimiento de hacerlo el juzgado a su costa o, en su caso, de condenarla a resarcir los daños compensatorios del incumplimiento definitivo que serán liquidados en su oportunidad cuando esta sentencia fuere ejecutable con las modalidades que corresponda adoptar. **II)** Condenar a pagar las costas del juicio a la parte demandada. **IV)** Diferir la regulación de honorarios hasta que se establezca la base regulatoria. **V)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia en el caso del demandado Dely S.A.C.I.F.C en el domicilio real en los términos del art. 121 inc. g del CPCC

Cristian Tau Anzoátegui

Juez

