

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN
CENTRO JUDICIAL CAPITAL
Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1



San Miguel de Tucumán, 03 de noviembre de 2025.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“CHIU DAR NAN c/ MILLA CEFERINO FRANCISCO Y OTROS s/ ACCION DE NULIDAD ACUMULADO CON EXPTE 1131/20”** (Expte. n° 4696/19 – Ingreso: 28/11/2019), y;

RESULTA:

1. Que mediante decreto del 25/08/2020 dictado en el expediente N° 1131/2020 (“Chiu Dar Nan c/ Milla Ceferino Francisco y otros s/ daños y perjuicios”) se ordena su acumulación con el proceso “Chiu Dar Nan c/ Milla Ceferino Francisco y otros s/ acción de nulidad” expte. 4696/19. En virtud de ello, por el principio de unidad de continencia sentencial y encontrándose ambos procesos en estado de resolver, es que corresponde dictar fallo en ambos juicios y en una sentencia (art. 266 del digesto procesal).

2. Actuaciones del juicio “Chiu Dar Nan c/ Milla Ceferino Francisco y Otros s/ Acción de Nulidad” expte. 4696/19:

2. a. Que en fecha 28/11/2019 se presenta la letrada Cecilia Inés Parrado, en representación de Chiu Shyh Long, D.N.I. N° 92.331.787, quien a su vez representa a su padre, Chiu Dar Nan, D.N.I. N° 18.182.182. Acciona por ineficacia de actos jurídicos de compraventa, redargución de falsedad de instrumentos públicos, solicita declaración de dominio y restitución de inmuebles y puesta en posesión. Demanda a Ceferino Francisco Milla, Bruno Carlos Petech, José Esteban Bustos (escribano adscripto al Registro N° 39 de esta ciudad), Yerba Verde S.R.L. y Gladys Noemí García (quien fuera escribana adscripta al Registro N° 4 de esta ciudad).

De acuerdo a su relato de los hechos, el 22/12/1988 el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la II° Nominación ordenó la traba de un embargo preventivo en contra de Ceferino Francisco Milla a favor de Dar Nan Chiu por una suma de dinero, sobre bienes inmuebles que le correspondan al demandado en la sucesión de sus padres.

El 22/11/1990, ante el escribano Roberto Antonio Rotta Di Caro, titular del Registro Notarial N° 60, Ceferino Francisco Milla cedió y transfirió a Dar Nan Chiu todos los derechos y acciones que le correspondían o pudieran corresponderle en la sucesión hereditaria de sus padres, Constantina Sanna y Francisco Antonio Milla, expte. N° 1325/88, radicado en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones III° Nominación, únicamente sobre una fracción de terreno, y aclara que esta cesión se originó como dación en pago por los embargos trabados por Dar Nan Chiu.

Se anotó este contrato en el rubro 7, asiento 9, de la matrícula F-06671 (Asiento 9- Certif. 6240 del 25/8/92+Reg.60+Cesion de derechos y acciones hereditaria).

Sumado a ello el 03/12/1993 Dar Nan Chiu se presentó en el proceso sucesorio, pero el Juzgado decretó que debía ocurrir por la vía y forma correspondiente. Reiteró dicha petición el 09/08/1996 y obtuvo igual suerte. Sostiene que con estos actos dio publicidad y oponibilidad a la cesión.

En dicha sucesión, que se caratula "Sanna de Milla Constantina - Milla Francisco Antonio s/ sucesión", expte. N° 1325/88, el 28/02/2014 se suscribió la hijuela expedida a favor de Ceferino Francisco Milla, único heredero. Tras ello, Dar Nan Chiu intimó a su cedente la suscripción de la escritura traslativa de dominio y ante su silencio accionó judicialmente (el juicio se caratula "Shyh Long Chiu c/ Milla Ceferino Francisco s/ escrituración", expte. N° 684/15). En consecuencia, por sentencia de fecha 12/11/2019 dictada por la Sala III de la Cámara en lo Civil y Comercial Común, se condenó al Sr. Milla a otorgar escritura traslativa de dominio, bajo apercibimiento de que en caso de resultar imposible la prestación, se resuelva la misma en la obligación de pagar al actor los daños y perjuicios derivados de tal incumplimiento.

Sostiene que luego de la suscripción de hijuela constató que el inmueble perteneciente a la Matrícula Registral F-06671, padrón inmobiliario N° 531.334, para su sorpresa tenía como titular registral en el rubro 6 a Yerba Verde S.R.L. Tras averiguaciones, tomó conocimiento de que:

* Mediante escritura N° 139 del 26/03/1995 pasada por ante el Escribano Adscripto al Registro N° 39, José Esteban Bustos, el Sr. Milla otorgó a Bruno Petech un poder especial irrevocable aún con valor post mortem por el término de 20 años, para que en su nombre o representación venda, ceda o transfiera a título oneroso o gratuito a favor de él mismo o de quien resulte interesado, las acciones y derechos que tiene y le corresponda en el juicio sucesorio de sus padres, correspondiente al inmueble perteneciente a la matrícula registral F-06671 Padrón 531.334.

* Por escritura N° 137 del 07/04/1997 pasada ante el escribano José Esteban Bustos el Sr. Bruno Carlos Petech compró para sí mismo y a su vez en representación del vendedor (Milla), el inmueble en cuestión.

* Por escritura N° 65 del 15/03/2001 pasada ante el Registro Notarial N° 4 ante la escribana Gladys Noemí García, Bruno Carlos Petech vendió el inmueble a Yerba Verde S.R.L., cuyo representante legal es Rodolfo Fabián Petech y cuyo socio gerente es Bruno Petech.

Refiere que al tomar conocimiento de esta situación efectuó una denuncia penal por la comisión de los delitos de asociación ilícita y estafas, radicada en la Fiscalía Penal VI° Nom., expte. N° 42284/2015.

Requiere la declaración de ineficacia del acto jurídico de compraventa entre Milla y Bruno Petech. Considera que las transmisiones de dominio se efectuaron de mala fe, con la intención de dejar insolvente al Sr. Milla, por lo cual no se trata de un acto jurídico (acto voluntario lícito, cfr. art. 259 CCCN). Agrega que la doctrina del art. 3269 CC hace primar la buena fe, la cual no existió en Milla, ni los subsiguientes adquirentes, ni en los escribanos y da sus fundamentos, que se sostienen sobre todo en la publicidad de los actos y en el deber del escribano de efectuar un estudio de títulos y de indagar sobre la existencia de una autorización judicial para vender por tracto abreviado.

Cita asimismo el art. 594 CC y sostiene que la mala fe del adquirente es lo que vicia al acto.

Requiere también la declaración de ineficacia del acto jurídico de compraventa celebrado entre Bruno Petech y Yerba Verde S.R.L. por ser nulos sus antecedentes y porque no podía desconocer el adquirente las circunstancias particulares que rodeaban al inmueble. Agrega que la escribana no realizó un estudio de títulos. Señala asimismo que estas maniobras fueron efectuadas en fraude a los acreedores.

Redargución de falsedad: Distingue el acto jurídico como tal, de la escritura como elemento físico y exterior al acto jurídico y del acto notarial realizado por los escribanos.

Alega que existe falsedad ideológica en las actas notariales, por haber ocultado los escribanos hechos de vital trascendencia que hacen a la eficacia del negocio jurídico que plasmaban en las escrituras, por lo que deben ser argüidas de falsas las escrituras N° 139/1995, N° 137/1997 y 65/2001.

Supresión de asientos registrales de la Matrícula Registral F-06671 a partir del asiento 4 del Rubro 6 por adolecer de vicios y legalidad y se anote en su lugar al único titular dominial, Dar Nan Chiu para hacer efectiva la sentencia del 12/11/2019.

Ofrece prueba. Pide la anotación preventiva de la litis.

Por presentación del 02/09/2020 y en atención a la acumulación de los dos procesos mencionados en el acápite anterior, el actor solicita se corra traslado de la demanda también a Teresa Pérez de Bustos.

En dicha oportunidad también solicita como medida cautelar, la prohibición de innovar, en atención a que una de las acciones es la restitución del inmueble y el hecho de que existan ocupantes que invaden la propiedad, que fueron permitidos por el mismísimo demandado Milla, único encargado de resguardar sus acreencias, ponen en peligro de frustración lo solicitado en la demanda.

En virtud de lo requerido, por decreto del 15/09/2020 se ordena que se practique una inspección ocular, informe vecinal y o las medidas que considere necesarias a fin averiguar quiénes y en qué carácter lo habitan. Esta medida se practica el 03/06/2021 (se agrega el acta el 04/06/2021).

2.b. Mediante sentencia de fecha 13/03/2020 se dispuso hacer lugar al pedido de anotación preventiva de la litis sobre el inmueble matrícula F-06671.

2.c. Corrido el traslado de ley, el 10/09/2020 se presenta Gladys Noemí García, escribana, con domicilio real en calle Florida 421, patrocinada por el letrado Rodolfo Sosa. En fecha 21/09/2020 plantea prescripción liberatoria. Toma como fecha de inicio del cómputo, el día 15/03/2001 en que se redactó la escritura suscripta a favor del actual titular de dominio y sostiene que como la demanda fue interpuesta el 24/11/2019, y como no hubo actos suspensivos ni interruptivos, la acción la prescribió.

Contesta demanda. Efectúa la negativa de rigor. Afirma que la escritura pública N° 65 de fecha 15/03/2001 fue realizada cumpliendo todos los principios establecidos en la Ley Registral N° 17.801. Detalla su trabajo: el 01/03/2001 se cursó el certificado de ley N° 15.456 para la venta a favor de Yerba Verde S.R.L. Manifiesta que en dicho certificado no se encontraba inscripta ninguna cesión de derechos hereditarios. Que previo a su emisión solicitó copia simple de la Matrícula Registral F-06671, que sirvió para realizar el estudio de títulos, retro trayéndose a 10 años para su estudio. Tampoco allí figuraba inscripta la cesión de derechos. El 15/03/2001 se firmó la escritura e ingresó al Registro, quien permitió su inscripción y no la observó por ese motivo, sino que inscribió provisoriamente y luego en forma definitiva. Respalda su actuación en la inscripción permitida por el Registro.

Agrega que la forma de dar publicidad a una cesión de derechos hereditarios es a través del sucesorio, lo cual, por algún motivo, el Juez no permitió.

Se corre traslado del planteo de prescripción liberatoria a la parte actora, quien contesta mediante presentación del 01/10/2020, solicitando se rechace. Afirma que la nulidad que afecta a las escrituras es de carácter absoluto, y por ende imprescriptible. Por lo demás, refiere que Dar Nan Chiu siempre tuvo una actitud dinámica y de protección hacia sus intereses patrimoniales.

2.d. El 28/08/2020 se presenta José Esteban Bustos, escribano, con domicilio real en calle San Lorenzo N° 716 de esta ciudad, patrocinado por el letrado Franco Alvarez Tartaglia.

En presentación del 15/12/2020 contesta demanda. Plantea prescripción liberatoria. Toma como plazo de inicio el momento en que la escritura N° 137 de fecha 07/04/1997 accedió al Registro Inmobiliario y tomó publicidad y oponibilidad frente a terceros (registración provisional el 15/04/1997 y definitiva el 18/04/1997). A continuación, contesta la demanda. Efectúa la negativa de rigor. Desconoce documentación, por no constarle su autenticidad, en particular, recortes periodísticos de La Gaceta, constancia policial realizada en la Comisaría de Lules el 24/09/2003, carta documento del 28/02/2014, segundo testimonio de escritura de cesión de acciones y derechos hereditarios del Sr. Milla al Sr. Chiu, consta a fojas 19 del presente expediente.

Sostiene que su única intervención en relación al inmueble objeto de este juicio fue mediante su actuación como fedatario en la confección de las escrituras N° 139/1995 y 137/1997.

Afirma que cuando lo que está controvertido es la regular formación del negocio jurídico en lo que hace a sus elementos internos, no es apropiado tachar de falsedad al instrumento que puede ser auténtico, sino promover su nulidad, siendo innecesaria la intervención del escribano.

Resalta falta de precisión en la demanda al señalar el hecho u omisión en que incurrió el notario. Solo alude a la falta de autorización judicial para la venta, lo cual no era requerido para la formalización del acto jurídico al tiempo en que se confeccionó la escritura.

En cuanto a la escritura de venta por tracto abreviado, destaca como dato que considera fundamental, que en este negocio jurídico también participó Juan Carlos Argañaraz quien manifestó que había comprado el inmueble en 1989 por boleto de compraventa y rescindió dicho contrato (asiento 4 del rubro 7).

Afirma que la cesión del actor es inoponible y que manifestación de ello es que no fue declarado cesionario en el juicio sucesorio. Que pretendió presentar la misma en dicho juicio dos años después de la adjudicación, momento en que ya no se podía hacer una cesión de acciones sino un boleto de compraventa.

Agrega que el asiento que el actor pretende hacer creer que corresponde a su escritura de cesión no le pertenece, pues es de fecha 25/08/1992 (ver asiento 9 rubro 7). Sin embargo, la escritura es de fecha 22/10/1990, es decir, dos años anterior. Aclara que un certificado de ley posterior al otorgamiento de la escritura no es posible por cuanto no cumpliría con la finalidad para la que fue concebido. A ello se suma que es práctica registral en la provincia, anotar las cesiones de acciones y derechos en el folio personal y no en el real, por cuanto no constituyen derechos reales. Manifiesta que solicitó informe al Registro Inmobiliario y en el folio personal de la matrícula 58893 consta que la cesión de acciones y derechos hereditarios accedió a dicho folio en fecha 01/10/2012, es decir, 22 años después de haber sido otorgada.

Indica que, a su vez, el Sr. Chiu nada dijo o no consultó, que el bien ya estaba fuera del comercio pues ya se había inscripto en el Registro Inmobiliario un boleto de compraventa perteneciente al Sr. Argañaraz. Denuncia que el actor pretende beneficiarse de algunos efectos de la cesión de acciones y derechos hereditarios y de otros de la compraventa, pero en realidad, es una compraventa, en el mejor de los casos.

Le sorprende que a través de patrocinante o letrado no haya tomado conocimiento de la confección y existencia del plano de mensura a favor del Sr. Petech, en 1996, fecha en que debió haber defendido el título que pretende hacer valor.

Ofrece pruebas. Cita el derecho que considera aplicable y solicita que se rechace la demanda.

Del planteo de prescripción liberatoria se corre traslado al actor, quien

responde en fecha 01/02/2021, solicitando se rechace el mismo. Se reserva su consideración para el momento de dictarse sentencia definitiva.

2.e. El 28/09/2020 se presenta Teresa Del Valle Perez, DNI N° 5.641.815, con domicilio real en calle San Lorenzo 716 de esta ciudad, por intermedio de su apoderado, el letrado Mariano Arturo Caffarena.

Ante la suspensión de términos provisoria, la parte actora planteó recurso de revocatoria, el cual fue contestado por la escribana Pérez. Por sentencia N° 603 del 18/11/2020 se declaró abstracto el pronunciamiento de este planteo, se reabrieron los términos y se impusieron costas por el orden causado.

En fecha 18/12/2020 contesta demanda. Después de una extensa negativa de los hechos invocados en la demanda, sostiene que la única vinculación surgiría a tenor de su carácter de titular del Registro Notarial N° 39, de donde derivaría su responsabilidad sobre los actos desarrollados por su Escribano Adscripto (Esteban Bustos) en relación al inmueble objeto de este juicio. Sostiene que no participaron ni tuvieron intervención en la formación del negocio jurídico de apoderamiento y de posterior compraventa. Responde con similares argumentos a los expuestos ya por el Escribano Bustos.

Opone excepción de falta de acción: falta de legitimación activa y pasiva. Observa una contradicción entre la pretensión de este juicio y la sentencia obtenida en el juicio de escrituración, expte. 684/15.

Por último, plantea prescripción liberatoria.

Ofrece pruebas. Cita el derecho que considera aplicable y solicita que se rechace la demanda

De las defensas y del planteo de prescripción liberatoria, se corre traslado al actor, quien responde en fecha 01/02/2021, solicitando se rechace el mismo. Se reserva su consideración para el momento de dictarse sentencia definitiva.

2.f. El 07/05/2021 se apersona Bruno Carlos Petech, con domicilio en Ruta Provincial 17, km. 1, Santa María, Catamarca, representado por su apoderado, el letrado Rodolfo Sosa. Opone la prescripción como defensa de fondo y contesta demanda, solicitando que se rechace la misma. Enfatiza que el actor debió haber seguido el trámite correspondiente en el juicio sucesorio, lo cual omitió.

Opone defensa de prescripción liberatoria. Ofrece pruebas. Cita el derecho que considera aplicable y solicita que se rechace la demanda. La parte actora responde en presentación del 20/05/2021, solicitando se rechace.

2.g. En igual fecha se presenta el letrado Rodolfo Sosa en carácter de apoderado de la firma Yerba Verde S.R.L., con domicilio social en Ruta Provincial 301 y calle 9 de Julio, San Isidro de Lules, Tucumán. Opone prescripción liberatoria. Ofrece pruebas. Cita el derecho que considera aplicable y solicita que se rechace la demanda. La parte actora responde en presentación del 20/05/2021, solicitando se rechace.

2.h. Mediante providencia del 09/06/2021 se tiene por incontestada la demanda por Francisco Ceferino Milla y se abre el juicio a pruebas.

El 21/06/2021 la parte actora denuncia como hecho nuevo lo que surge del acta de inspección ocular, es decir, que hay terceros ocupantes del inmueble. Pide en consecuencia se los cite a los fines de integrarlos a la litis. Por providencia del 20/08/2021 se corre traslado y contestan en el Incidente N° 1, a fin de no entorpecer el trámite de este juicio.

Las partes efectúan el ofrecimiento probatorio, se proveen las mismas en la audiencia preliminar celebrada el 20/08/2021.

El 17/08/2021 el letrado Franco Álvarez Tartaglia comienza a intervenir como apoderado del escribano Bustos. El 27/12/2021 denuncia su fallecimiento. El 15/09/2025 se presenta su heredera, María Laura Ponce, DNI N° 24.200.443, con domicilio en calle

Monteagudo 447, 1º "D", de esta ciudad y lo hace también por sus hijas María Victoria Bustos, D.N.I. N° 48.711.612 y Bárbara Bustos, D.N.I. N° 45.437.206. Es patrocinada por el letrado Franco Álvarez Tartaglia. El 18/10/2022 asume intervención la Defensoría de Menores.

El 25/02/2025 se dispone que, a fin de cumplir con lo dispuesto por la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I (en el incidente 1131/20-I1), en sentencia de fecha 28/02/24, se debe adoptar los actos procesales que fueran pertinentes en orden a la intervención del Sr. Rubén Carlos Cayo en su carácter de tercero pretendiente.

El 01/10/2025 se celebra la segunda audiencia a fin de que las partes formulen sus alegatos. Lo hacen los letrados Alvarez Tartaglia, Caffarena y Sosa. En la misma el letrado Álvarez Tartaglia invoca personería de urgencia y luego acredita su representación de Bárbara Bustos (ya mayor de edad), y de María Laura Ponce (quien actúa por sí y por su hija menor de edad, Victoria Bustos), herederas del escribano Bustos.

Encontrándose la causa en estado de resolver, pasan a despacho para dictar sentencia.

3. Actuaciones del expediente N° 1131/2020, caratulado "Chiu Dar Nan c/ Milla Ceferino Francisco y otros s/ daños y perjuicios":

3.a. En fecha 24/06/2020 la letrada Cecilia Inés Parrado, en representación de Chiu Shyh Long, D.N.I. N° 92.331.787, quién a su vez representa a su padre, Chiu Dar Nan, D.N.I. N° 18.182.182, inicia demanda de indemnización por daños y perjuicios. Demanda a Ceferino Francisco Milla, Bruno Carlos Petech, José Esteban Bustos (escribano adscripto al Registro N° 39 de esta ciudad), Teresa Pérez de Bustos (titular del Registro N° 39), Yerba Verde S.R.L. y Gladys Noemí García (quien fuera escribana adscripta al Registro N° 4 de esta ciudad).

Reclama el pago de \$594.600.000 o lo que en más o en menos se estipule, más intereses y costas.

En base a los mismos hechos, señala que, si bien la sentencia de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común de la Sala IIIª resuelve "...CONDENAR al demandado a ...pagar al actor los daños y perjuicios derivados de tal incumplimiento...", los daños que se han ocasionado no se limitan a los que derivan del incumplimiento de un contrato, sino que también existen otros que derivan del delito mismo de estafa perpetrada por todos los demandados y que se remontan mucho tiempo antes del acaecimiento de la condición suspensiva.

Alega que la dilación del proceso penal ha provocado la frustración efectiva del derecho a ser indemnizado. Refiere a daños por estafa y desbaratamiento de derechos. Expone que los hermanos Petech tomaron créditos quedando en garantía el inmueble de Dar Nan Chiu, lo que se ve reflejado en los asientos registrales de la Mat. Registral F-06671. Riere a ello como una estructura criminal para enriquecerse ilícitamente a costa de un bien ajeno.

Sostiene que la responsabilidad de los escribanos radica en que son asesores jurídicos integrales y con un estudio de títulos habrían advertido que existía una cesión anterior a los actos por ellos constatados. Sostiene la existencia de dolo en su accionar, por no haber requerido autorización de venta al juez del sucesorio. Invoca falsedad ideológica.

Rubros reclamados: a) Daño emergente: \$60.000.000 equivalente al valor de mercado del inmueble, vigente a la fecha de interposición de la demanda (aclara que la pretensión de este rubro es subsidiaria de la pretensión de restitución del inmueble); b) Lucro cesante: \$46.200.000 equivalente a la renta que se dejó de percibir por no haber dispuesto del inmueble, equivalente al 1% del valor del mismo; c) Pérdida de chance:

\$92.000.000 por lo que dejó de percibir por haberse frustrado la posibilidad de llevar a cabo un loteo en el inmueble; d) Daño moral: \$396.400.000 (estima esta indemnización en el doble del daño patrimonial).

Pide la anotación preventiva de la litis. Ofrece pruebas.

3.b. Por providencia dictada el 25/08/2020 se dispuso la acumulación de ambos juicios.

El 07/09/2020 se presenta el letrado Mariano Artura Caffarena como apoderado de Teresa del Valle Pérez, DNI N° 5.641.815 y José Esteban Bustos, DNI N° 18.185.482, ambos con domicilio real en calle San Lorenzo 716 de esta ciudad.

El 14/10/2020 contestan demanda. Efectúan una extensa negativa de rigor. Sostienen que la única acción posible por el actor es la de daños y perjuicios y únicamente contra el demandado Milla, por la simple razón que la misma Cámara reconoció el carácter del actual propietario (Yerba Verde S.R.L.) y nada dijo de la existencia de mala fe en los escribanos, como tampoco puede ahora el actor pretender algo de quien no lo debe. Reiteran argumentos ya expuestos en la contestación de la demanda de nulidad. Refieren a la innecesariedad de autorización judicial, al valor de los certificados de ley en las anotaciones registrales, al folio de registración personal del Registro inmobiliario. Sostienen que no existe responsabilidad en cabeza suya. Oponen excepción de falta de acción – falta de legitimación activa y pasiva. Oponen defensa de prescripción liberatoria. Impugnan la procedencia de los rubros y cuestionan los montos reclamados. Efectúan planteo de pluspetición.

EL 25/11/2020 la parte actora contesta.

El 29/09/2020 se presenta Gladys Noemí García, con domicilio real en calle Florida N° 421 de esta ciudad, patrocinada por el letrado Rodolfo Sosa. Opone excepción de arraigo, prescripción liberatoria, y ofrece pruebas.

El 19/10/2020 el actor contesta traslado.

El 19/10/2020 se presenta el letrado Rodolfo Sosa como apoderado de Bruno Carlos Petech, con domicilio en Ruta Provincial N° 17, km. 1, Santa María, Catamarca, y opone excepción de arraigo, prescripción liberatoria, y ofrece pruebas. EL 25/11/2020 contesta traslado la parte actora.

El 22/10/2020 el mismo letrado invoca el carácter de apoderado de la firma Yerba Verde S.R.L., con domicilio en Ruta Provincial N° 301 y calle 9 de Julio, San Isidro de Lules, Tucumán. Contesta demanda. Plantea falta de acción. Señala que es el único que tiene título y modo. Opone excepción de prescripción y pide que se rechace la demanda.

El 25/11/2020 contesta el traslado la parte actora.

El 04/12/2020 se tiene por incontestada la demanda por Ceferino Francisco Milla y es declarado en rebeldía.

Por sentencia del 10/02/2021 se rechaza la excepción de arraigo interpuesta por los demandados Gladys Noemí García y Bruno Carlos Petech, y se imponen las costas por el orden causado.

El 05/05/2021 contesta demanda Bruno Carlos Petech y el 06/05/2021 lo hace Gladys Noemi García

3.c. El 21/06/2021 la parte actora denuncia hecho nuevo y dado que lo que solicita es restitución libre de ocupantes, solicita integrar la litis con los ocupantes del predio. Este pedido es tramitado “por cuerda separada” en el incidente N° 1, de donde resulta que la Cámara Civil y Comercial, por sentencia del 28/02/2024 “resuelve hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la resolución de fecha 03/07/2023, la que se deja sin efecto, debiendo el Juzgado de origen adoptar los actos procesales que fueran

pertinentes en orden a la intervención del Sr. Rubén Carlos Cayo en su carácter de tercero pretendiente”.

Se notifica al Sr. Cayo pero neste guarda silencio.

En sentencia dictada el 17/08/2021 se rechaza el pedido del beneficio para litigar sin gastos solicitado por Chiu Dar Nan.

3.d. La causa es abierta a pruebas por providencia del 09/06/2021. En la primera audiencia, celebrada el 20/08/2021, se proveen las ofrecidas por las partes. En dicha oportunidad se presenta el letrado Franco Álvarez Tartaglia en carácter de apoderado del escribano Bustos.

El 21/04/2022 el letrado Rodolfo Sosa denuncia el fallecimiento del codemandado, Esteban Bustos. Citados sus herederos, el 09/08/2022 se presentan María Laura Ponce, por sí y por sus hijas menores María Victoria Bustos y Bárbara Bustos, con el patrocinio del letrado Álvarez Tartaglia.

Por presentación del 22/08/2022 se da aviso del fallecimiento del actor. El 14/11/2022 se denuncia a sus herederos: a) Gyu Yin Chen (cónyuge), con domicilio en 8181 Redwood Av., Fontana CA, 92335, Estados Unidos. Designa a Shyh Long Chiu como apoderado y este poder es sustituido a favor de la letrada Cecilia Inés Parrado. b) Shyh Long Chiu en su carácter de hijo, quien actúa por intermedio de su apoderada, la letrada Parrado. c) Chiu Shyh Waine, hijo, con domicilio desconocido. En su representación, después del procedimiento de ley, se da intervención al Defensor de Ausentes, Dr. Roberto Paz, Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IVº Nominación del Centro Judicial Capital, quien asume representación el 26/08/2024.

El 01/10/2025 se llevó a cabo la segunda audiencia en la cual alegaron las partes.

Encontrándose las actuaciones en estado de dictar sentencia, pasan a despacho para resolver. Y,

CONSIDERANDO:

1. La litis. En virtud de los hechos invocados, tengo para mí que Chiu Dar Nan (hoy sus herederos) solicita: a) se declare la ineficacia del acto jurídico de compraventa efectuado entre los Sres. Milla y Petech y también la venta posterior a Yerba Verde S.R.L., b) redarguye de falsos los instrumentos públicos que contienen dichos actos; c) la restitución del inmueble; d) la supresión por el Registro Inmobiliario de inexactitudes. En su defecto, reclama indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

Por su parte, el Sr. Milla no se apersona a estar a derecho.

La codemandada Teresa Pérez de Bustos planteó defensa de falta de legitimación activa y pasiva. Todos los codemandados plantearon prescripción liberatoria (salvo el Sr. Milla, quien no se presentó los juicios) y solicitaron se rechace la demanda.

Que conforme ha quedado trabada la litis y en virtud de los hechos invocados y constancias del juicio, no está controvertida la existencia de la cesión de derechos y acciones hereditarias sobre un bien inmueble determinado efectuado por Ceferino Milla a Chiu Dar Nan por Escritura Pública N° 389 del 22/11/1990. Tampoco está controvertido que por Escritura Pública N° 139 del 26/03/1995 pasada por ante el Escribano Bustos, Ceferino Milla otorgó un poder especial irrevocable a Bruno Petech; ni que por Escritura N° 137 del 07/04/1997 pasada por ante el mismo escribano el Sr. Petech llevó a cabo una venta del inmueble por tracto abreviado a sí mismo; ni que por Escritura Pública N° 65 del 15/03/2001 pasada por ante la Escribana Gladys García haya efectuado la transmisión de dominio a Yerba Verde S.A.

Sí están cuestionados dichos instrumentos por nulos, y la procedencia y cuantía de los daños reclamados. Corresponde entonces analizar la procedencia de las pretensiones a la luz de las pruebas rendidas en autos.

2. Ley aplicable. La fecha en que sucedieron los hechos obliga a determinar en primer lugar, si el caso traído a estudio debe analizarse a la luz de las normas del Código Civil y Comercial de la Nación, que entró en vigencia en fecha posterior. Para ello ha de atenderse a lo preceptuado por su art. 7 que reza “a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

De su letra y finalidad, surge que el análisis deberá hacerse según las normas vigentes al momento de consolidarse los hechos litigiosos, sin que resulten aplicables, por consiguiente, las disposiciones de la actual ley de fondo, con excepción de lo relativo al planteo de prescripción liberatoria, ya que dependerá del momento en que comience a computarse el plazo (art. 2537 CCCN: los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior).

3. Falta de legitimación activa y pasiva. La escribana Perez de Bustos, codemandada, plantea defensa de falta de legitimación activa y pasiva.

Con respecto a la legitimación para demandar, cabe aclarar que, en palabras de la Cámara del Fuero, basta que el accionante demuestre ostentar un interés legítimo o jurídicamente relevante para oponer la falsedad del instrumento que la contraparte intente hacer valer en su contra, para demostrar su legitimación (ver sentencia N° 275 del 04/06/2024 dictada por la Sala 1 en el juicio “Oliva Roldan Oscar D. vs. Salvatierra Victor R. s. redargución de falsedad”). Considero que dicho razonamiento es también aplicable a la demanda de nulidad. Tal situación es la que ocurre en el caso, por lo que se rechaza la defensa opuesta por la escribana.

Con relación a la defensa de falta de legitimación pasiva, argumenta la escribana que el actor ya ha optado por iniciar una demanda de escrituración contra el Sr. Milla y ha obtenido el dictado de una sentencia de condena, por lo que mal puede pretender en esta oportunidad extender los efectos de dicha condena a los demás demandados.

Por su parte, en la demanda de daños y perjuicios, el actor señala que Teresa Pérez de Bustos debe responder por ser la garantía notarial de la totalidad de las operaciones que se realizan en su registro de acuerdo al art. 38 de la Ley Notarial 5732 que dice: “El titular responderá directa y solidariamente por la actuación del adscripto en cuanto sea susceptible de su apreciación y cuidado y subsidiariamente por las demás situaciones”. Alega que el escribano Bustos cometió falsedad ideológica al desnaturalizar su función, ocultando dolosamente hechos de vital trascendencia que hacen a la eficacia del negocio jurídico que plasmaba en las escrituras.

Cabe rechazar el planteo efectuado en tanto el actor expresamente aclaró que demanda indemnización por los daños contractuales y extracontractuales sufridos, a más que invoca responsabilidad en su actuación profesional, lo cual deberá determinarse según las pruebas aportadas al juicio.

No se imponen costas por tratarse de defensas de fondo.

4. Planteo de prescripción liberatoria efectuado en el expediente 4696/19 (de nulidad). En presentación del 21/09/2020 la escribana Gladys García opone como excepción previa, la prescripción liberatoria. Sostiene que el 15/03/2001, fecha en que redactó la escritura, es la fecha que debe tomarse como inicio del cómputo. Que la demanda tiene fecha de inicio en Mesa de Entradas el 24/11/2019. Alega que al no existir actos interruptivos o suspensivos del cómputo, la acción está claramente prescripta. Señala que en la supuesta acción penal es el propio actor quien indica que ni siquiera le dieron el rol de querellante. En cuanto a la acción civil de escrituración (expte. 684/15), tampoco tiene entidad para provocar esos efectos dado que ella no participó de la misma.

Idéntico planteo hacen Bruno Petech en su presentación del 07/05/2021 y Yerba Verde S.R.L. el 10/05/2021.

El 15/12/2020 José Esteban Bustos plantea también la prescripción liberatoria de la acción de nulidad. Invoca el plazo fijado por el art. 2562 CCCN, de dos años, para las acciones de nulidad relativa y revisión de los actos jurídicos. Sostiene que plazo debe computarse desde que la escritura 137/97 ingresó al Registro Inmobiliario, dando publicidad al acto, lo cual sucedió en fecha 18/04/1997 (registración definitiva).

La escribana Teresa Perez de Bustos, por su parte, efectúa también planteo de prescripción en su presentación del 18/12/2020. Alega que el cómputo del plazo de la prescripción liberatoria inicia el día 15/04/1997, puesto que conforme el art. 5º de la Ley 17.801 “Las escrituras públicas que se presenten dentro del plazo de 45 días contados desde su otorgamiento, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación”. Cita jurisprudencia provincial que establece que el inicio del plazo ocurre cuando el damnificado “conoce” o “pudo conocer” con una diligencia estándar (Excma. Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3- Expte. Nº 531/07, Sentencia 111 de fecha 09/06/2020).

La actora responde los traslados, mediante presentaciones de fechas 02/10/2020, 01/02/2021, 02/02/2021, 20/05/20221 y 21/05/2021. En todas estas oportunidades solicita que se rechace la pretensión de tener por prescripta la acción. Sostiene que los actos están viciados de nulidad absoluta porque atentaron contra el orden público, por lo que la acción es imprescriptible. Alega que el acto está regido por normas jurídicas ineludibles que sirven para preservar el mínimo de condiciones requeridas para toda convivencia normal y es por aquel que los particulares no podrían llegar a celebrar contratos ni estipulaciones prohibidas por las leyes dado que existe un límite a la autonomía de la voluntad de las propias partes, y ese límite es la buena fe, principio rector que informa a todo el sistema jurídico argentino siendo de una importancia vital para todo el derecho.

Resumidos los principales argumentos de las partes, y dado que los mismos son admisibles, paso a efectuar un análisis sobre la procedencia.

La actora plantea la nulidad de los actos jurídicos de compraventa, los que reputa ineficaces y señala que se trata de casos de nulidad absoluta, a raíz de lo cual sostiene que la acción es imprescriptible.

Para determinar ello, es necesario recordar ciertas cuestiones.

Edgardo López Herrera define a la prescripción como aquel medio de extinción de la acción para reclamar un derecho, motivada por la inacción de las partes interesadas durante el tiempo determinado por la ley, que deja no obstante subsistente una obligación natural (cfr. López Herrera, Edgardo, Tratado de la Prescripción Liberatoria, 2da. ed.- Buenos Aires: AbeledoPerrot, 2009, p. 17).

Lo primero a determinar, es si la acción intentada es prescriptible. Sabido es que el Código de Fondo contiene un principio general de prescriptibilidad que deriva del carácter de orden público de la institución, que tiende a la seguridad y la estabilidad jurídica. De ello se deduce que ante la duda, debe juzgarse que la acción está sujeta a prescripción.

El art. 387 CCCN establece que la nulidad absoluta no puede sanearse por la confirmación del acto ni por la prescripción. Por el contrario, en su art. 2562 (inc. a) determina que prescribe a los dos años el pedido de declaración de nulidad relativa y de revisión de actos jurídicos. También el pedido de declaración de inoponibilidad nacido del fraude (inc. f).

De ahí la importancia de individualizar correctamente si el caso bajo estudio se trata de un supuesto de nulidad absoluta o relativa. Como pauta de interpretación, tengo el art. 386 CCCN en cuanto señala que “Son de nulidad absoluta los actos que contravienen el orden público, la moral o las buenas costumbres. Son de nulidad relativa los actos a los cuales la ley impone esta sanción sólo en protección del interés de ciertas personas”.

Se ha dicho que “para discernir si se trata de una nulidad absoluta deben tenerse en cuenta no sólo las disposiciones que conciernen al orden público sino también la lesión causada a los intereses generales cuya violación —de igual modo— pulverizará de nulidad al acto. De modo que existen supuestos en que el negocio jurídico será nulo aunque el interés directamente protegido sea individual —verbigracia: los actos realizados por personas menores de edad cuando les resultan prohibidos—”.

“En el caso de los vicios de la voluntad, en cambio, no se produce de manera inmediata una afección al interés público ni al orden público sino exclusivamente al particular o individual. Por tanto, la nulidad será relativa. En algunos supuestos puede presentarse la hipótesis de que un interés particular merece ser protegido especialmente por el legislador. Así, aun cuando el interés comprometido es primordialmente de orden privado, el legislador puede establecer determinada tutela como manera de protegerlo por su importancia para la sociedad. En tal caso, a pesar de afectar intereses privados, la nulidad o invalidez será absoluta, como ocurre en el ejemplo ya referido de violación a las reglas de la capacidad de obrar”.

“Para determinar si la nulidad es absoluta o relativa, será preciso entonces examinar hacia dónde apunta la potencialidad destructora del vicio congénito y cuál es el bien jurídico que lesiona, hiere o infringe” (cfr. Código civil y comercial de la Nación comentado / dirigido por Ricardo Luis Lorenzetti — 1º ed. — Santa Fe : Rubinzal- Culzoni, 2015, T. 2, p. 519).

De allí surge que la transmisión del inmueble bajo análisis se trata de un caso de nulidad relativa, sanción impuesta en protección del particular cuyo interés es tutelado, por lo cual es prescriptible. La vulneración del deber de buena fe no determina de manera automática que esté vulnerado el orden público. En el caso surge claro que sólo el interés privado de ciertas personas está perjudicado.

Es por ello que la nulidad únicamente puede decretarse a instancia de la persona en cuyo beneficio se estableció, estando sujeta al plazo de dos años y saneable por la confirmación del acto. Sin lugar a hesitación, el propósito de la ley es la pronta regularización de estas situaciones para facilitar el normal intercambio de bienes y servicios (Cfr. ob. cit., T. 11, p. 360).

Dicho ello, corresponde computar los plazos. Con respecto al dies ad quem, el transcurso del plazo de prescripción comienza el día en que la prestación es exigible (art. 2554). El Digesto de Fondo tiene en cuenta circunstancias particulares que impiden el ejercicio de las acciones, para fijar el inicio del conteo del plazo cuando las mismas han sido superadas. En ese sentido, el conocimiento efectivo o presumido del vicio que invalida el acto es tenido en cuenta, al igual que el cese de la violencia, el desconocimiento de la simulación por una de las partes o el finiquito de la incapacidad (art. 2563). De ahí que el plazo debe computarse desde que quien se considera afectado conoció o pudo conocer el acto o el vicio (inc. a).

De la plancha registral correspondiente a la Matrícula F-6671 surge que 15/04/1997 se inscribió de forma provisional la venta del inmueble efectuada por tracto abreviado a Bruno Petech y el 18/04/1997 se lo hizo en forma definitiva.

Sin embargo, el actor manifiesta que tomó conocimiento efectivo de esta situación el día 27/02/2015 por informe del Registro Inmobiliario (ver pág. 44 de expte. digitalizado).

Tengo en cuenta que la inscripción de un acto en el Registro, si bien persigue el conocimiento de las situaciones jurídicas, no constituye el efectivo conocimiento del acto. También que la interpretación de la prescripción ha de ser restrictiva y por ende, ha de estarse por la solución más favorable a la vigencia del derecho. Por ello, estaré al momento en que efectivamente tomó conocimiento.

No existiendo otra prueba en contrario, respecto al momento en que el actor toma conocimiento del hecho, tendré el 27/02/2015 como fecha de inicio del cómputo. De ahí que el plazo de dos años se cumplió el 27/02/2017 sin que se haya acreditado que hayan ocurrido actos suspensivos ni interruptivos. Por ello, cuando interpuso la acción de nulidad el 28/11/2019, la acción estaba prescripta.

Cabe aclarar que la demanda de escrituración no constituyó un acto suspensivo ni interruptivo del curso del plazo, ya que se trata de una pretensión diferente que no conlleva un cuestionamiento de la validez de las escrituras posteriores. Con relación a la denuncia penal que menciona, la misma no ha sido aportada al proceso por lo que la parte interesada deberá soportar las consecuencias de su omisión.

De ahí que, habiendo vencido el plazo, **corresponde hacer lugar a los planteos de prescripción liberatoria efectuados por Gladys Noemí García, José Esteban Bustos (hoy sus herederos), Teresa Pérez de Bustos, Bruno Carlos Petech y Yerba Verde S.R.L. En consecuencia, se rechazan, por encontrarse prescriptas, las acciones de ineficacia de los actos jurídicos de compraventa, de redargución de falsedad, y las que son su consecuencia, es decir, rectificación de asientos registrales, levantamiento de embargos y restitución del inmueble respecto de estos demandados.**

Dado el resultado al que se arriba, corresponde determinar si los efectos de la decisión adoptada se extienden al codemandado Ceferino Francisco Milla, quien no ha opuesto dicha defensa.

En el caso, considero que existe un litisconsorcio pasivo necesario, en tanto la demanda de ineficacia de los actos jurídicos y la redargución de falsedad deben ser instauradas contra todos los que participaron del acto (cfr. art. 42 CPCCT). En consecuencia, resulta aplicable lo dispuesto en el art. 44, en tanto establece que “los litisconsortes necesarios forman en conjunto una sola parte, aunque tendrán libertad de deducción y de prueba. Las actuaciones procesales de cada uno favorecerán a los demás. Los actos realizados por uno o algunos no pueden ser repetidos por los demás”. Por ello, **corresponde también declarar prescripta la acción instaurada en contra del Sr. Milla.**

Las costas se imponen a la actora vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 CPCCT).

5. Planteo de prescripción liberatoria efectuado en el expediente 1131/20 (daños y perjuicios).

En este proceso también se efectúan numerosos planteos de prescripción liberatoria que son idénticos a los efectuados en el juicio de nulidad, por lo que doy por reproducidos los argumentos de cada uno, en honor a la brevedad. Gladys Noemí García efectúa su planteo en presentación de fecha 29/09/2020, Teresa del Valle Perez y José

Esteban Bustos lo hacen el 14/10/2020, Bruno Carlos Petech el 19/10/2020 y Yerba Verde S. R.L. el 20/10/2020.

Se corre traslado a la actora, quien responde en fechas 19/10/2020, 26/11/2020 (ver tres presentaciones efectuadas en esa fecha), sosteniendo que la acción es imprescriptible, por estar afectada de nulidad absoluta.

En su demanda, el actor anticipa que ha iniciado esta acción a fin de que se le indemnicen daños y perjuicios derivados del incumplimiento del contrato de cesión y también otros que derivan del delito mismo de estafa. Luego reclama la reparación del daño emergente, lucro cesante, pérdida de chance y daño moral.

Ahora bien, tengo en cuenta que el transcurso del plazo de prescripción comienza el día en que la prestación es exigible (art. 2554). Pero en este caso, si bien se trata de un reclamo de daños, el dies ad quem está íntimamente ligado al momento en que el actor conoció o pudo conocer el hecho dañoso. En la acción de nulidad el actor manifiesta que tomó conocimiento efectivo de esta situación el día 27/02/2015 por informe del Registro Inmobiliario (ver pág. 44 de expte. digitalizado). Por ello, considero que este es el día en que debe comenzar a computarse el plazo de prescripción.

Por ello, dado que en dicha fecha ya estaba en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación, debe tomarse como plazo el previsto en el art. 2.561 que establece que “el reclamo de la indemnización de daños derivados de la responsabilidad civil prescribe a los tres años”.

Es decir, el plazo se cumplió el 27/02/2018 sin que se haya acreditado que hayan ocurrido actos suspensivos ni interruptivos. Por ello, incluso cuando ingresó la causa por Mesa de Entradas el 24/06/2020, la acción ya estaba prescripta (digo incluso porque el mero ingreso por mesa de entrada no produce efecto alguno, sino hasta la notificación de la mediación).

En este caso la demanda de escrituración tampoco constituyó un acto suspensivo ni interruptivo del curso del plazo, ya que no contenía una pretensión subsidiaria de daños contra quienes aquí hacen el planteo de prescripción.

Asimismo, es útil aclarar que considero que la interrupción de la prescripción efectuada con dicha demanda, no perjudica a los demás demandados porque, a diferencia del caso anterior, este juicio de daños y perjuicios constituye un litisconsorcio pasivo facultativo, ya que el origen de la responsabilidad de cada uno obedece a distintas causas y por ende, se aplican los efectos previstos en el art. 41 CPCCT, respecto a que son considerados litigantes independientes, y los recursos y actos de los unos no perjudican ni benefician a los demás.

Con relación a la denuncia penal que menciona, la misma no ha sido aportada al proceso como prueba, por lo que la parte interesada deberá soportar las consecuencias de su omisión.

De ahí que, habiendo vencido el plazo, **corresponde hacer lugar a los planteos de prescripción liberatoria efectuados por Gladys Noemí García, José Esteban Bustos (hoy sus herederos), Teresa Pérez de Bustos, Bruno Carlos Petech y Yerba Verde S.R.L. En consecuencia, se rechaza, por encontrarse prescripta, la acción de daños y perjuicios interpuesta en su contra.**

Las costas se imponen a la parte actora vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 CPCCT).

6. Subsistencia de la acción de daños y perjuicios iniciada contra Ceferino Francisco Milla.

Se encuentra acreditado con copia de la sentencia a la que haré referencia, que en el juicio caratulado "Shyh Long Chiu c/ Milla Ceferino Francisco s/ escrituración", expte. N° 684/15 que tramitó por ante el Juzgado del Fuero de la III° Nominación, en fecha 12/11/2019 la Cámara del Fuero resolvió acoger la demanda. En particular, determinó "hacer lugar a la demanda promovida por Shyh Long Chiu en representación de Dar Nan Chiu en contra de Ceferino Francisco Milla por cumplimiento de un contrato de cesión - venta inmobiliaria celebrado entre las partes el 22 de noviembre de 1990, en consecuencia Condenar al demandado a otorgar escritura traslativa de dominio del inmueble objeto de la referida cesión a favor del actor, bajo apercibimiento de que, en caso de resultar imposible dicha prestación, se resuelva la misma en la obligación de pagar al actor los daños y perjuicios derivados de tal incumplimiento (art. 889 Cód. Civil, art. 955 actual CCyC y art. 561 CPCC)".

En virtud de ello, el Sr. Chiu Dar Nan (hoy sus herederos) reclaman el resarcimiento de los daños y perjuicios provocados.

En cuanto a la admisibilidad de la acción, considero que si bien pudo haber continuado este reclamo mediante el procedimiento de ejecución de sentencia en el juicio referido, no existe óbice alguno en que proceda mediante una acción autónoma, por lo que corresponde analizar si la misma es procedente a la luz de las pruebas arrojadas.

En primer lugar, tengo presente que existe un tercero ostentando la titularidad del bien inmueble oportunamente prometido al actor. De igual manera, se tiene por acreditada la imposibilidad de que el vendedor moroso (Sr. Milla) dé cumplimiento con la prestación originaria.

Establece el artículo 955 del Código en su parte final que "Si la imposibilidad sobreviene debido a causas imputables al deudor, la obligación modifica su objeto y se convierte en la de pagar una indemnización de los daños causados".

Esta norma resulta aplicable ante la posibilidad de que el incumplimiento sea imputable al deudor en razón de un criterio legal de imputación subjetivo u objetivo, o bien que el deudor haya asumido el caso fortuito o exista una disposición legal que lo ponga a su cargo.

El Código establece que en tal caso "la obligación modifica su objeto y se convierte en la de pagar una indemnización de daños y perjuicios".

Resulta ilustrativo del asunto el comentario que efectúa Lorenzetti (ver Código Civil y Comercial de la Nación comentado: Tomo V, dirigido por Ricardo Luis Lorenzetti, 1° ed., Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2015, p. 523). Explica que no nace una nueva obligación, sino que subsiste la obligación primitiva, que sólo sufre una mutación en su objeto, el que va a ser sustituido por el valor de los daños sufridos por el acreedor como consecuencia del incumplimiento. Es el llamado *id quod interest*.

Insiste en que el *id quod interest* no es otra cosa más que el sustitutivo de la prestación específica expresado en dinero: es decir que, cuando exista prestación convenida y ésta no pueda ejecutarse por vía forzosa, siempre habrá *id quod interest*. Ello al margen, claro está, del derecho que pueda asistirle al acreedor para reclamar al deudor como adicional de la prestación incumplida, la reparación de los mayores daños que ha sufrido con motivo del incumplimiento.

Para el *id quod interest* sólo es necesario acreditar la existencia del vínculo obligacional y el incumplimiento de la obligación, sin requerirse la prueba del "daño" en sí porque no se trata más que del sucedáneo de la prestación originaria, del valor originario; lo único a probar sería la diferencia entre el valor actual y el originario.

El *id quod interest* se configura de tal modo como un daño *in re ipsa* ya que deriva de la falta de la prestación debida y no requiere de otra prueba más que el

incumplimiento de la prestación debida, mientras que los mayores daños que sufra el acreedor con motivo de la falta de cumplimiento de la prestación requieren de éste una prueba efectiva de los perjuicios, de la relación causal y del factor de atribución. Ello no obsta a que el deudor pueda probar la inexistencia del *id quod interest* alegando que el acreedor se ha beneficiado con la frustración.

6.a. Modificación de la obligación de escriturar y conversión en obligación de indemnizar los daños causados. Tal como surge de lo explicitado anteriormente, resulta procedente la indemnización del incumplimiento de la prestación debida, que resulta equivalente al valor de la misma.

Ingresando en la problemática de la extensión del resarcimiento a que tiene derecho el actor, de modo liminar se ha de determinar el valor del inmueble sobre el cual pesaba la obligación de escriturar.

A tales efectos se valora la tasación efectuada por el perito Gaston Alfredo Cespedes, desinsaculado en este juicio, quien en su informe presentado el 04/04/2022 valúa el terreno en \$82.000.000.

Dado que el mismo fue impugnado por la parte actora, paso seguidamente a evaluar este cuestionamiento. La letrada Parrado sostiene que el perito tomó el inmueble como urbano edificado, cuando debió haberlo tomado como urbano industrial, lo que lo llevó a tomar como antecedentes cuatro inmuebles que no tienen relación con el primero y además cuestiona el uso de coeficientes correctores. considera que es sumamente disímil el resultado al que arriba, del que arrojó la pericia practicada por la Martillera Menéndez Marta del Valle en el juicio de escrituración.

El 23/10/2024 el perito responde. Manifiesta que la industria más próxima es Arcor y está ubicada a 5 kilómetros del inmueble, por lo que no puede ser valorada como zona industrial. Critica por imprecisa la impugnación, dado que no individualiza las industrias y las cítrcolas. Señala que el Mercofrut está a 24 kilómetros del lugar, por lo que no es apropiado como punto comparativo para la Tasación dentro del contexto urbano de Lules. Respecto de la crítica efectuada sobre los antecedentes elegidos, remarca que no identificó cuáles serían más adecuados. Destaca que se trata de un solo terreno, no de un conjunto de lotes. Considera que las críticas a su perica no son más que valoraciones subjetivas.

Es preciso puntualizar que el perito es un auxiliar de la justicia y su misión consiste en contribuir a formar la convicción del juzgador, razón por la cual el dictamen no tiene, en principio, efecto vinculante (conforme al artículo 351 del CPCC). Esta circunstancia de que el dictamen no obligue al juez, no significa que este pueda apartarse arbitrariamente de la opinión fundada del perito idóneo, ya que la desestimación de sus conclusiones será procedente únicamente cuando se realice de forma razonable y fundada.

Congruentemente, se abona la doctrina según la cual aun cuando las normas procesales no acuerdan al dictamen pericial el carácter de prueba legal, cuando el informe comporta -como en el caso- la apreciación específica en el campo del saber del perito -conocimiento este ajeno al hombre de derecho-, para desvirtuarlo es imprescindible contar con elementos de juicio que permitan concluir fehacientemente en el error o el inadecuado uso que el experto hubiese hecho de sus conocimientos técnicos o científicos, de los que por su profesión o título habilitante se lo supone dotado.

Advierto que, por el contrario, la impugnación efectuada por la parte actora no es más que un mero disenso con la conclusión arribada, puesto que no arrima elementos suficientes para desvirtuar el informe pericial, de acuerdo a las pautas brindadas en el párrafo anterior. La sola mención a un informe pericial practicado en otro juicio que no ha sido ofrecido como prueba no es suficiente. Y aún cuando hubiere sido aportado, la pericia

practicada en este proceso debe ser preferida por cuanto ha sido practicada bajo el control de la contraparte, resguardando así su derecho de defensa en juicio.

Por lo expuesto, se rechaza la impugnación efectuada.

En consecuencia, Ceferino Milla deberá abonar a Chiu Dar Nan (hoy sus herederos) en concepto de daños y perjuicios ocasionados por la inejecución de la condena de escriturar, la suma de **\$82.000.000**. Dado que tal suma fue fijada el 04/04/2022 corresponde que devengue intereses moratorios por una suma equivalente a una tasa pura del 8% anual desde la fecha del incumplimiento (25/02/2015, fecha de envío de la carta documento de intimación a suscribir la escritura) hasta la fecha de la pericia y desde entonces y hasta su efectivo pago, intereses equivalentes a la tasa activa promedio del Banco de la Nación Argentina desde ese día y hasta su efectivo pago.

6.b. Reparación de otros daños sufridos con motivo del incumplimiento.

Entrando al análisis de la cuestión de fondo, cabe señalar que para la procedencia de la presente demanda es necesario que se encuentren cumplidos los requisitos o presupuestos de responsabilidad.

La conducta antijurídica de la parte demandada surge de la propia imposibilidad de cumplir con la sentencia de condena dictada en el juicio de escrituración. Por lo demás, cabe recordar que sobre el accionado recaía la obligación que le imponía la carga de realizar todas las acciones que exija la naturaleza del contrato, tendientes a evitar perjuicios al otro contratante (doct. arts. 1198 del Cód. Civil). De ahí que la obligación esencial del cedente -vendedor consistía en transferir el dominio del bien y también garantizar por evicción y vicios redhibitorios, efectos comunes a toda enajenación y que estaban específicamente previstos en el anterior Código Civil (arts. 2160 y ss.).

El daño también es palmario, consistente en la privación de la titularidad del inmobiliaria y la relación de causalidad está comprobada. En suma, se encuentra acreditada la responsabilidad de Ceferino Milla por los daños emergentes de la privación del inmueble, por lo que es procedente entrar a considerar la procedencia de los rubros reclamados por el actor.

* **Lucro cesante:** Trata sobre la renta que se dejó de percibir en todos los años que no dispuso del inmueble, contados a partir de febrero de 2014 (suscripción de hijuela) hasta el día de interposición de la demanda (junio de 2020), lo que suma 77 meses. Calcula dicha renta como el 1% del valor del inmueble y como considera que el valor del mismo asciende a \$70.000.000, reclama el monto de \$46.200.000.

La procedencia de este rubro no fue ajena a controversias, pero fue ratificada por un fallo plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, cuya doctrina es la siguiente: "Al declararse la resolución del contrato por el ejercicio del pacto comisorio, es viable el resarcimiento del lucro cesante por los daños y perjuicios ocasionados durante el tiempo en que perduró la mora del contratante incumplidor (CNCiv, en pleno, 22/2/90, "Civit, Juan c. Progres SA" LL 1990-B-474; ED 137-465; JA 1990-III-49 cit en Kiper, Claudio M., Juicio de escrituración, 1° ed., CABA: La Ley, 2017, P. 275).

Ahora bien, respecto del momento a partir del cual debe computarse el lucro cesante, si bien existen diversos criterios, y siendo que el contrato de cesión de acciones y derechos hereditarios no prevé un plazo, adhiero al criterio del tiempo en que el vendedor fue constituido en mora.

De ahí que debería tomar el día 25/02/2015, fecha de envío de la carta documento, de intimación a suscribir la escritura.

Sin embargo, en el presente caso no se suscribió un boleto de compraventa, con plazo determinado, sino que las partes efectuaron una cesión de derechos y acciones hereditarios. El cesionario no adquiere el dominio de los bienes de la herencia, sino la posición del heredero en el proceso sucesorio. Por lo tanto, no tiene derecho a percibir frutos

o rentas de bienes determinados hasta que la partición o adjudicación los individualice a su favor. Sin embargo, el comprador, en este caso, el Sr. Chiu Dar Nan no se incorporó oportunamente al sucesorio (antes de la partición). Sumado a ello, una vez adjudicado el bien en el año 1991, este fue vendido a un tercero (1997). Por lo tanto, no puede sostenerse que haya dejado de percibir alquileres o rentas entre 2015 y 2020, porque el bien ya no estaba en el patrimonio del cedente y el cesionario nunca tuvo posibilidad real de explotarlo.

Por ello considero que el perjuicio se agota en la pérdida del valor económico del bien no entregado, lo que ya se indemniza mediante el valor del inmueble.

* **Pérdida de chance:** reclama la suma de \$92.000.000 por lo que dejó de percibir por haberse frustrado la posibilidad de llevar a cabo un loteo en el inmueble.

En la pérdida de chances lo que se frustra es la probabilidad o expectativa de ganancias futuras. El ejemplo típico del caballo de carrera que no llega a tiempo para la competencia hípica privando a su dueño de la expectativa de ganar el premio; el empleado que por las secuelas permanentes no podrá ascender en el escalafón laboral; el jugador de fútbol que no pudo continuar con su carrera deportiva ascendente; el daño material de los padres por la muerte de su hijo menor.

Lo reparable no es el beneficio esperado sino la probabilidad perdida, lo que, en el fondo, trasunta un criterio cuantitativo y no cualitativo de ponderación. En otras palabras, en la chance se frustró la probabilidad objetiva cierta —y no la mera posibilidad— de obtener una ganancia o de evitar una pérdida, a condición de que esa probabilidad sea suficiente pero superando el grado de mera conjetura o hipótesis.

En el artículo 1739 establece que “la pérdida de chance es indemnizable en la medida en que su contingencia sea razonable y guarde una adecuada relación de causalidad con el hecho generador”.

En el caso, cabe rechazar el rubro bajo estudio. Para obtener una ganancia derivada de un desarrollo inmobiliario en el lugar, era fundamental poseer el inmueble. Sin embargo, no se ha acreditado la chance de obtener la posesión del mismo. De la plancha registral misma surge que ya se había inscripto en el año 1990 (es decir, antes de la firma de la cesión de acciones y derechos hereditarios) un boleto de compraventa a favor de Juan Carlos Argañaraz por el 50%. Es decir, que el Sr. Chui Dar Nan pagó por derechos hereditarios sobre un inmueble que tal vez serían reclamados posteriormente. De igual manera, jamás se le entregó la posesión, según surge de las pruebas acompañadas.

* **Daño moral:** \$396.400.000 (estima esta indemnización en el doble del daño patrimonial). Describe el mismo como la frustración de sus ilusiones de realizar emprendimientos inmobiliarios en el país, la pérdida de su autosuficiencia. Pasó a depender de su hijo Shyh Long Chiu, debió volver a su ciudad natal. Que este conflicto se originó en un embargo trabado contra Milla en el año 1988 por lo que considera que por 32 años ciudadanos argentinos frustraron todo sueño de progreso.

El rubro es procedente. Ya que corroborada la conducta antijurídica en cabeza del demandado (vendedor) quien comprometió la propiedad a numerosas personas en forma sucesiva.

En lo tocante al quantum indemnizatorio, materia indócil por su naturaleza en cuanto engloba cuestiones de orden subjetivo, es criterio consolidado en doctrina y jurisprudencia, que para fijar la cuantía del daño moral se ha de tener en cuenta su carácter resarcitorio, que conduce a evaluar las repercusiones del hecho en el ánimo del damnificado, sin perder de vista que ante la irreparabilidad del perjuicio, la indemnización dineraria juega un rol de compensación o satisfacción, y no el de equivalencia propio del ámbito de los daños patrimoniales. El dinero cumple una función de medio para obtener satisfacciones que de alguna manera contribuyan a hacer más llevadero el padecimiento

espiritual, y por estas particulares características, su cuantificación no está sujeta a reglas fijas (cfr. esta Sala, sentencia N° 380 del 17/9/2013). Se aprecian, en suma, las repercusiones de los actos disvaliosos en el ánimo del actor según las circunstancias del caso (CCCC, Sala I, sentencia del 31/10/2013, autos "Juárez, Juan Carlos vs. Banco Patagonia S.A. S/sumarísimo, entre otras).

A los fines de encontrar un parámetro adecuado que me sirva para cuantificar el rubro, tengo especialmente en cuenta lo manifestado por el actor respecto a su anhelo de obtener resoluciones justas, al hecho de que adquirió el inmueble como pago por una deuda anterior que el Sr. Milla tenía con él en el año 1988. Señaló que en su ancianidad dependía de su hijo. Puso de resalto la dependencia emocional de su hijo. Por ello considero que hubiere sido justo en vida de él valuar la cuantía de este daño en la suma de **\$12.000.000**, monto que podría haber alcanzado para abonar el alquiler de un inmueble durante dos años, a fin de que el actor se hubiera procurado una solución habitacional durante un período razonable de tiempo (cfr. pautas art. 1746 CCCN). Dado que se trata de un cálculo efectuado a valores actuales, corresponde que devengue intereses moratorios por una suma equivalente a una tasa pura del 8% anual desde la fecha del incumplimiento (25/02/2015, fecha de envío de la carta documento de intimación a suscribir la escritura) hasta la de esta sentencia y a partir de entonces, deberán añadirse los intereses correspondientes a la tasa activa promedio del BNA hasta su efectivo pago.

7. Costas. Atento al resultado arribado y al principio objetivo de la derrota (primer párrafo del art. 61 del CPCCT), se imponen las costas por el fondo del asunto (acción de daños), a Ceferino F. Milla, por los rubros que prosperó. Respecto de los que fueron rechazados (pérdida de chance y lucro cesante) en atención a que existió razón probable para litigar, se imponen por el orden causado (art. 61 inciso 1 CPCCT).

8. Se reserva regulación de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la defensa de prescripción liberatoria opuesta por los demandados y en consecuencia, **RECHAZAR**, por encontrarse **prescriptas**, las **acciones de ineficacia de los actos jurídicos de compraventa, redargución de falsedad, rectificación de asientos registrales, levantamiento de embargos y restitución del inmueble**, deducidas contra GLADYS NOEMÍ GARCÍA, D.N.I. N° 16.614.315; JOSÉ ESTEBAN BUSTOS, D.N.I. N° 18.185.482 (hoy sus herederas); TERESA DEL VALLE PÉREZ, D.N.I. N° 5.641.815; BRUNO CARLOS PETECH, D.N.I. N° 18.606.025; la firma YERBA VERDE S.R.L., CUIT N° 30-68244512-3 y CEFERINO FRANCISCO MILLA, D.N.I. N° 18.185.482, de acuerdo a lo considerado.

II.- HACER LUGAR a la defensa de prescripción liberatoria opuesta por los demandados y en consecuencia, **RECHAZAR**, por encontrarse **prescripta**, la **acción de daños y perjuicios** interpuesta contra GLADYS NOEMÍ GARCÍA, JOSÉ ESTEBAN BUSTOS (hoy sus herederas); TERESA DEL VALLE PÉREZ, BRUNO CARLOS PETECH y la firma YERBA VERDE S.R.L., de acuerdo a lo ponderado.

III.- HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda interpuesta por CHIU DAR NAN, D.N.I. N° 18.182.182 (hoy sus herederos), contra CEFERINO FRANCISCO MILLA, D.N.I. N° 18.185.482, y en consecuencia **CONDENAR** a este último a abonar a los

actores la suma de **\$82.000.000** en concepto de daño emergente y **\$12.000.000** por daño moral, más los intereses correspondientes, de acuerdo a lo valorado.

III.- COSTAS conforme se considera.

IV.- RESERVAR regulación de honorarios para su oportunidad.

V.- PROCÉDASE POR SECRETARÍA a dejar constancia de la presente sentencia en la causa caratulada: "Chiu Dar Nan c/ Milla Ceferino Francisco y otros s/ daños y perjuicio los procesos acumulados queda unificado en el proceso acumulante, por lo que cualquier presentación recursiva, así como también cualquier otra actuación o diligencia respecto a este pronunciamiento, deberá ser presentada en el expediente identificado con el N° 4696/19.

HAGASE SABER.-

MHC-

JOSÉ IGNACIO DANTUR
JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN IV° NOM.

NRO.SENT: 1538 - FECHA SENT: 03/11/2025

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569, Fecha:03/11/2025;

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