Expediente: **438/98**
Carátula: **APAZA TERESA MARGARITA C/ CONTI MARCELA ADRIANA S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **10/06/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27243382993 - APAZA, TERESA MARGARITA-ACTOR/A
20249818683 - CONTI, MARCELA ADRIANA-DEMANDADO/A
27243382993 - ESPER, CLAUDIA VERONICA-POR DERECHO PROPIO
90000000000 - ESPER, RAMON-POR DERECHO PROPIO
20249818683 - RETAMOSO PABLO, -POR DERECHO PROPIO
27201791788 - DELGADILLO, SANDRA BEATRIZ MERCEDES-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II° Nominación

ACTUACIONES N°: 438/98

H102345554471

JUICIO: **"APAZA TERESA MARGARITA c/ CONTI MARCELA ADRIANA s/ CONTRATO ORDINARIO". Expte. n° 438/98**

San Miguel de Tucumán, 09 de junio de 2025

Y VISTO: Para dictar sentencia en esta causa.

ANTECEDENTES:

Por escrito de fecha 06/03/1998 (páginas 13/16 del expediente digitalizado el 18/04/2023), se presenta el letrado Ramón Esper, en representación de **Teresa Margarita Apaza,** DNI N° 4.416.296, e inicia demanda por resolución de contrato y devolución de precio de compra y sus intereses, en contra de la Sra. Marcela Adriana Conti, DNI N° 21.745.198.

Relata que celebró un contrato de compraventa con la demandada por el inmueble ubicado en calle Mendoza N° 2182, de esta ciudad, mediante Escritura Pública N° 632, pasada por ante la Escribana Beatriz Lucrecia Tula, de esta ciudad, con fecha 27/12/1996, y se anotó en el Registro Inmobiliario en forma provisoria.

Expone que la provisoriedad de la inscripción fue porque la vendedora (demandada) se comprometió a obtener por separado el asentimiento conyugal que establece el art. 1277 del Código Civil, pues el inmueble revestía el carácter de ganancial, y sostiene que, a pesar de intimar por carta documento, la demandada no cumplió, ya que su esposo no firmó el asentimiento.

Agrega que tampoco se le hizo tradición de la cosa, pese a que ella cumplió con la prestación a su cargo consistente en el pago del precio convenido ($11.100 en efectivo abonado en presencia de la Escribana Actuante, más el saldo para completar los $20.000 abonados con alquileres devengados

por los meses de enero de 1997 hasta julio de ese año, y el monto de $500 a cuenta de agosto de 1997).

Por presentación del 06/07/1998 (págs. 63/67 del expediente digitalizado) se apersona **Marcela Adriana Conti**, con patrocinio letrado de Sandra Delgadillo, y contesta demanda y solicita su rechazo con costas.

Luego de realizar las negativas de rigor, impugna de falso que la Escritura N° 632 de fecha 27/12/1996 haya ocurrido en presencia de la Escribana Tula. Asimismo, indica que interpondrá redargución de falsedad del instrumento público.

En su versión de los hechos, sostiene que tuvo la intención de realizar la venta del inmueble a la Sra. Apaza con su esposo y manifiesta que la Sra. Apaza contrató la Escribanía Tula y que allí concurrió personalmente firmando el compromiso, quedando en definitiva la respuesta y conformidad de su esposo para realizar la venta, ya que era él quien decidía si la venta se realizaba o no.

Alega que la venta no se convino por no estar de acuerdo las partes y que jamás recibió el pago de $11.000 en dinero en efectivo. Agrega que lo indicado en cuanto al saldo para completar $20.000 que dice que se convino en abonar alquileres del mes de enero a julio de 1997 y que su madre le adeudaba, más un recibo de $500 a cuenta de agosto de 1997, resulta una situación y hechos inexistentes.

Añade que esta situación le trajo un perjuicio y daño moral, pues tuvo que “afrontar explicaciones a su esposo al enterarse de este juicio injusto con esta Señora, que dicen, ser la empleada de la casa del Sr. Serrano, quien le pasó todas las propiedades a su nombre, quien indistintamente comparece como su cónyuge de primeras nupcias de Luis Miguel Serrano, tal como se desprende del poder adjunto... y en la Escritura en cuestión figura como soltera, o sea que actúa según su conveniencia, jugando con su estado civil” (cita textual).

A su vez, manifiesta que “la mala fe de la accionante salta en relieve en esta acción y así quedará demostrada, que con artimaña judicial, trata de adueñarse en forma indebida del único bien inmueble con la mentira a cuesta, con el agravante de haber percibido dinero en efectivo y convenido con alquileres” (cita textual).

Por decreto del 08/09/1998 se abrió la causa a prueba.

En las páginas 125/127 se hallan agregados los alegatos de la parte actora. En fecha 16/12/1998 (pág. 131) se encuentra adjunta la planilla fiscal.

Por escrito del 15/06/1999 (págs. 151/152), la accionada constituye nuevo domicilio legal presentándose a través de la letrada Celia L. Debono.

Por proveído del 18/08/1999 la causa pasa a despacho para dictar sentencia. Mediante decreto del 17/11/1999 se ordenó que, previo a resolver, informe la actuaria sobre la existencia y tramitación del juicio sobre redargución de falsedad que la demandada mencionó (pág. 163 expediente digitalizado). Dando cumplimiento con ello, el 14/02/2000 la actuaria informa que en este Juzgado tramitaba el juicio "Conti Marcela Adriana vs. Apaza Teresa Margarita y otro s/ Redargución de Falsedad", expte. N° 2331/98, iniciado el día 12/08/1998, con 12 fojas y último trámite el 29/07/1999, ante lo cual se dispuso suspender el dictado de sentencia en esta causa hasta tanto el proceso mencionado quede en estado de resolver (cf. proveído del 16/02/2000, pág. 169).

Por escrito del 26/12/2007, el letrado Ramón Esper renuncia a la representación de la actora por haber obtenido la jubilación como abogado.

Por presentación del 19/06/2008 se apersona la letrada Claudia Verónica Esper en carácter de apoderada de la Sra. Teresa Margarita Apaza (pág. 289).

En fecha 11/12/2017 la actuaria informa que la causa fue remitida al Archivo del Poder Judicial desde fecha 10/03/2016. El 15/12/2017 se ordenó librar oficio al Archivo a los fines de proceder a su extracción.

El 26/09/2023 la Secretaria del Juzgado informa que el 05/12/2019 se dictó sentencia en la causa "Conti Marcela Adriana c/ Apaza Teresa Margarita y otro s/ Redargución de falsedad" (Expte. N°

2331/98) concluyendo el juicio por perención de instancia, encontrándose firme. En igual fecha se dispuso reabrir los términos que se encontraban suspendidos y librar cédula al domicilio real de la demandada a fin de que constituya domicilio digital.

El 14/12/2023 se ordenó que la causa pase a despacho para resolver.

El 30/05/2024 se puso en conocimiento de las partes que el Magistrado subrogante dictaría sentencia en el presente juicio.

En fecha 30/08/2024 se dictó resolución de fondo.

Ante el planteo de nulidad interpuesto por la demandada en fecha 10/02/2025, el allanamiento de la actora mediante presentación del 24/02/2025 y el dictamen emitido por Fiscalía Civil (28/03/2025), a través de sentencia del 02/05/2025 declaré la nulidad "de la cédula de notificación H102024653538, que obra agregada en fecha 18/10/2023, cursada a fin de notificar la providencia del 26/09/2023, así como de los actos posteriores que de ella dependan o sean su consecuencia, incluida la sentencia de fondo del 30/08/2024."

Por decreto del 22/05/2025 dispuse la reapertura de los términos suspendidos el 19/02/2025 y cumplimentado lo allí ordenado, la causa viene a despacho para dictar sentencia definitiva.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:

1. Pretensiones de las partes. Hechos controvertidos. La actora Teresa Margarita Apaza inicia demanda y solicita la resolución del contrato de compraventa del inmueble ubicado en calle Mendoza N° 2182, de esta ciudad, acordado con Sra. Marcela Adriana Conti e instrumentado mediante Escritura Pública del 27/12/1996 en atención a que el cónyuge de la demandada no prestó su asentimiento conyugal. Asimismo, peticiona la devolución del precio abonado ($20.000).

La demandada sostiene que dicho contrato no existió como tal y que la venta no se convino por no estar de acuerdo su esposo, señalando que planteará la redargución de falses de la escritura pública en cuestión. Asimismo, negó haber recibido pago alguno en efectivo o que se hubiera convenido abonar alquileres del mes de enero a julio de 1997 que su madre le adeudaba a la actora, más un recibo de $500 a cuenta de agosto de 1997, situación y hechos que tilda de inexistentes, alegando que la actora actúa con mala fe a fin de adueñarse del inmueble.

De acuerdo a las posturas adoptadas por las partes, tengo que se encuentra controvertida la celebración de un contrato de compraventa en virtud del Sra. Marcela Adriana Conti habría vendido a la Sra. Teresa Margarita Apaza un inmueble ubicado en calle Mendoza N° 2182, de esta ciudad. Asimismo, se encuentra negado que dicha operación se hubiera instrumentado mediante Escritura Pública N° 632 de fecha 27/12/1996 por la Escribana Beatriz Lucrecia Tula, titular del Registro N° 44. También existe controversia respecto a si la actora le abonó -o no- la suma de $11.100 en efectivo y que el saldo a completar ($20.000) se pactó que se cancelaría en razón de los alquileres que adeudaba la progenitora de la demandada a la actora. Cuestiones controvertidas que serán objeto de análisis en lo que sigue, de acuerdo al plexo probatorio y las constancias de la causa.

2. Ley aplicable. Ante la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial Común (CCCN) corresponde determinar la ley aplicable en el caso. Ponderando que el acto jurídico objeto de este juicio data del 27/12/1996, conforme lo dispuesto por el art. 7 del CCCN en concordancia con el art. 3 del Código Civil (CC), en el caso se aplicarán las disposiciones de este último cuerpo legal (ley 340) por ser el vigente al momento de su celebración, sin perjuicio de considerar al nuevo digesto como doctrina interpretativa o fuente no formal del derecho, toda vez que vino a positivizar los principios jurisprudenciales y doctrinarios de los últimos treinta años

3. Encuadre jurídico. Conforme ha quedado trabada la *litis*, en el caso se tornan aplicables, esencialmente, los preceptos normativos establecidos en el código civil velezano respecto a los contratos en general (arts. 1137/1143), a su consentimiento (arts. 1144 y ss.), a las formas de los contratos -en especial art. 1184-, como así también lo previsto en el art. 1277 en lo que atañe al consentimiento de ambos cónyuges para disponer los bienes gananciales al tratarse de inmuebles.

Es en este marco normativo que se procederá a analizar el presente caso, de acuerdo a las posturas de las partes y del marco probatorio obrante en el mismo.

4. Análisis de la cuestión de fondo. En primer lugar, es pertinente desentrañar si efectivamente entre Teresa Margarita Apaza y Marcela Adriana Conti se celebró un contrato de compraventa por el que la demandada habría vendido a la actora un inmueble ubicado en calle Mendoza N° 2182 de esta ciudad.

Así, del expediente digitalizado observo que se encuentra adjuntada la escritura pública N° 632 (págs. 33/36), a través de la cual la Sra. Conti habría vendido a la Sra. Apaza el inmueble en cuestión. Al respecto, la demandada adujo como falso que la escritura se haya realizado ante la Escribana Tula, para lo cual inició el proceso caratulado "Conti Marcela Adriana c/ Apaza Teresa Margarita s/ Redargución de Falsedad" Expte. N° 2331/98. No obstante, del informe actuarial de fecha 26/09/2023 se desprende que dicha causa cuenta con sentencia firme del 05/12/2019 por la que se resolvió su conclusión por perención de instancia.

En este marco y ante la escasez probatoria obrante en el expediente, tengo en cuenta que la accionada no ha logrado acreditar la falsedad del instrumento público en cuestión, ni la insinceridad de su contenido, razón por la cual la escritura pública hace plena fe del acto que allí consta, consistente en la compraventa del inmueble, así como de los hechos que la Escribana Pública indicó como sucedidos en su presencia.

En este orden de ideas y conforme a lo señalado, se encuentra acreditado el pago del precio por el monto de $11.100, en tanto en dicho instrumento se dejó constancia que “la venta se realiza por la suma total y convenida de **PESOS VEINTE MIL**, los cuales se abonan de la siguiente forma: **en este acto** la suma de PESOS ONCE MIL CIEN ($11.100) **en dinero en efectivo, sirviendo el presente instrumento de eficaz recibo y carta de pago”** (cita textual, el resaltado me pertenece).

A su vez, en cuanto al saldo, en dicho instrumento se indicó que “el Saldo de PESOS OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA las partes estipulan que se tendrá por abonado con los alquileres a vencer de los meses de Enero, Febrero, marzo, Abril, Mayo, Junio y Julio del año Mil novecientos noventa y siete y a cuenta del mes de agosto de año Mil novecientos noventa y siete la suma de Pesos Quinientos (500), los que se derivan del Contrato de Locación celebrado entre la madre de la Vendedora señora María de los Ángeles Artaza e Isaías Carlos Artaza y la Compradora y el señor Luis Miguel Serrano, respecto de un inmueble ubicado en calle Mendoza Dos Mil ciento ochenta y ocho, celebrado en fecha 13 de Mayo de 1.996, por la cual **se otorga recibo y formal carta de pago tanto por el Saldo de Pesos Ocho mil setecientos sesenta, como por los alquileres correspondientes a los meses referenciados”** (cita textual, el resaltado me pertenece).

Si bien lo cierto es que la sumatoria de los montos allí señalados ($11.100 +8760+500) no arroja el monto total indicado como precio ($20.000) sino un poco más ($20.360), lo cierto es que en dicha escritura se indicó que el precio total y convenido fue de $20.000, sin que surja de las constancias de este expediente elemento probatorio alguno tendiente a desvirtuar lo allí señalado en cuanto al pago de dicho precio, por lo que, contrariamente a lo señalado por la demandada en su contestación de demanda, el instrumento público -no cuestionado- da plena fe de que la vendedora -aquí demandada- otorgó “recibo y formal carta de pago” tanto del monto de $11.100 en “dinero en

efectivo”, del “Saldo de Pesos Ocho mil setecientos sesenta, como por los alquileres correspondientes a los meses referenciados”, debiendo cargar con las consecuencias disvaliosas que la falta de acreditación de lo indicado en su demandada en cuanto a que no percibió el pago del precio le traen aparejadas (art. 302 CPCCT - Ley 6176).

Asimismo, cabe resaltar que al absolver posiciones la actora afirmó que entregó a la demandada la suma de $11.100 en efectivo y bonos en la escribanía de Beatriz Tula (respuesta a posición 6), lo que resulta coincidente con lo expresado en el instrumento público pertinente y que no fuera refutado, conforme lo ya señalado en cuanto a la conclusión por caducidad del proceso de redargución iniciado por la demandada.

Por otra parte, advierto que la posición 2 del pliego ofrecido hace referencia a la causa caratulada “Serrano Luis Miguel y Otra c/ Artaza María de los Ángeles y Otro s/ Cobro de Alquileres” tramitada ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la 7ma. Nominación, a lo cual la Sra. Apaza respondió como verdadero que ella y el Sr. Serrano -su cónyuge- promovieron dicho juicio, pero después de agosto de 1997 y que fue por el saldo remanente de agosto en adelante, “ya que la escritura se pagó hasta una parte de agosto, quedando un remanente por el que se inició el juicio” (citada textual). A su vez, observo que la causa mencionada fue ofrecida como elemento probatorio por la parte demandada, pero no consta su recepción en este juzgado en atención a que la propia interesada no acreditó el diligenciamiento del oficio ordenado en el cuaderno de pruebas D2 a los fines de lograr la remisión a este juzgado.

Respecto a lo mencionado en relación a que en dicha Escritura Pública se indicó que la actora Teresa Margarita Apaza tenía como estado civil “soltera”, lo cierto es que en el poder general para juicios efectuado en fecha 09/09/1993 consta que en dicha fecha se encontraba casada en primeras nupcias con Luis Miguel Serrano (ver pág. 19 del expediente digitalizado), por lo que resulta claro que al momento de la firma de la escritura en cuestión (27/12/1996) su estado civil no era “soltera”, pudiendo ser aún casada, divorciada o viuda, más no soltera, pero lo cierto es que el estado civil de la compradora incorrectamente indicado en dicho instrumento no trae aparejada ninguna consecuencia en cuanto a la validez de dicho instrumento entre las partes, ni en la celebración del negocio jurídico instrumentado a través del mismo, ni tampoco le impiden ejercer la presente acción de “resolución contractual” y restitución del precio abonado.

Ahora bien, aclarado ello corresponde analizar lo concerniente a la falta de asentimiento conyugal del Sr. Luis Daniel Olivieri, cónyuge de la demandada Marcela Adriana Conti, y en mérito a lo cual la accionante reclama la resolución del contrato.

Preliminarmente, destaco que lo indicado en la demanda en cuanto a que la escritura de venta fue inscripta de manera provisional, surge acreditado en virtud del volante emitido por el Registro Inmobiliario de nuestra provincia respecto al inmueble identificado con Matrícula Registral N-33835, en la cual se indica que corresponde “adjuntar Acta Complementaria de Asentimiento Conyugal” (ver págs. 26, 29 y 30 del expediente digitalizado).

Al respecto, tengo que el art. 1277 del Código Civil aplicable al caso señalaba que: "Es necesario el consentimiento de ambos cónyuges para disponer o gravar los bienes gananciales cuando se trate de inmuebles, derechos o bienes muebles cuyo registro han impuesto las leyes en forma obligatoria, aportes de dominio o uso de dichos bienes a sociedades, y tratándose de sociedades de personas, la transformación y fusión de éstas. Si alguno de los cónyuges negare sin justa causa su consentimiento para otorgar el acto, el juez podrá autorizarlo previa audiencia de las partes. También será necesario el consentimiento de ambos cónyuges para disponer del inmueble propio de uno de ellos, en que está radicado el hogar conyugal si hubiere hijos menores o incapaces. Esta

disposición se aplica aun después de disuelta la sociedad conyugal, trátese en este caso de bien propio o ganancial."

Acto seguido corresponde distinguir la situación respecto al boleto de compraventa, que no es traslativo de dominio, sino que crea la obligación de extender la escrituración prevista en el art. 1184 CC, y para el cual no se requiere el consentimiento del cónyuge que expresa el citado art. 1277 CC, precisando que diferente suerte corre la escrituración, para la cual sí es necesario el asentimiento. En este sentido, enseñan Zanonni y Bossert que “El boleto de compraventa no es un negocio jurídico traslativo de dominio, sino que es un negocio de carácter obligacional, que conforme el art. 1185 crea la obligación de extender la escrituración que requiere el art. 1184 para determinados actos de transmisión de dominio. En consecuencia, no es necesario que el cónyuge del titular preste la conformidad requerida por el art. 1277.” (“Manual de derecho de familia”; Ed. Astrea año 2008; página 261).

De la lectura de la escritura N° 632 surge textualmente que: "La vendedora expresa que el Sr. LUIS DANIEL OLIVIERI: Documento Nacional de identidad número:22.106.562, prestará consentimiento conyugal a la presente venta por separado". También que la Escribana Beatriz Lucrecia Tula, mediante actuación notarial de fecha 02/04/1998, notificó al Sr. Olivieri a concurrir al Registro a su cargo "con el objeto de firmar el Asentimiento conyugal a la Escritura de Venta suscripta por su cónyuge MARCELA ADRIANA CONTI la que lleva el N° 632 de fecha 27 de Diciembre de 1.996 [...] Asimismo hago constar que no se apersonó ante esta Escribanía" (textual, pág. 41 del expediente digitalizado). Además, se encuentra acreditado que la actora intimó mediante carta documento a la demandada a los efectos de obtener dicho asentimiento (ver p. 25 del expediente digitalizado), sin obtener respuesta, ni brindar motivos que justifiquen la negativa a brindar dicho asentamiento.

En este orden de ideas, se encuentra probado en la causa que el Sr. Olivieri, cónyuge de la Sra. Conti -vendedora aquí demandada-, no ha prestado el consentimiento requerido por el art. 1277 CC a pesar de haber sido notificado para ello. Al respecto se dijo que: "Como lo destaca el Sr. Juez de grado en su sentencia, el art. 1277 del Código velezano no prescribía una sanción para los actos otorgados en violación a su dispositiva, por lo que tanto en la doctrina como en la jurisprudencia discrepaban respecto a la sanción que debía imponerse, propiciando algunos la inoponibilidad del acto frente al cónyuge que no prestó su consentimiento y otros la nulidad relativa de dicho acto Los que proponen la tesis de la nulidad relativa entienden que la norma del art. 1277 constituye una restricción a los poderes de disposición del cónyuge titular del bien, siendo su principal argumento que el referido artículo integra un ordenamiento jurídico imperativo aunque proteja directamente el interés del cónyuge del propietario del bien o de los hijos menores o incapaces. (en igual sentido María Josefa Méndez Costa en “Código Civil de la República Argentina explicado”, comentario al art. 1277, pág. 431/432, Ed. Rubinzal Culzoni)...” (CCCC - Sala 3 , Sentencia n° 457 del 31/08/2017).

En sentido concordante con ello, se expresó que: "La falta de asentimiento conyugal cuando es requerido acarrea como consecuencia la anulación del contrato. La nulidad puede oponerse por vía de acción o de excepción (art. 1058 bis del Código civil; ídem art. 383 del CCCN) Por lo tanto al oponerse la invalidez como defensa, y al faltar el asentimiento conyugal, el contrato es nulo, por lo que no corresponde la resolución de un contrato nulo, sino que la ineficacia deriva de la nulidad por falta de asentimiento conyugal y no de la resolución por incumplimento. Conforme se ha expresado, “no se puede resolver un contrato inválido Es lógico: la resolución tiende a hacer ineficaz un contrato; pero, si éste es inválido, ya es ineficaz desde su nacimiento, independientemente de la conducta ulterior de las partes” (cfr. Sánchez Herrero, Tratado de la Resolución de los Contratos por Incumplimiento, T. I, pág.32). Siendo un contrato nulo, corresponde que las partes se restituyan mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud del acto anulado (art. 1052 Código civil, concordante con el art. 390 CCCN)" (CCCC - Sala 3 - Constant Silvia Eugenia del Valle vs. Vera

Patricia Viviana Jesús s/ Rescision de Contrato - Nro. Sent: 111 - Fecha Sentencia 20/03/2017).

En este orden de ideas, advierto que la actora reclama expresamente “la resolución del contrato” . Al respecto, cabe destacar que "el fenómeno de la resolución del contrato por el incumplimiento se denomina "pacto comisorio"... el pacto comisorio es la facultad que tiene la parte no incumplidora de resolver el contrato con prestaciones recíprocas en caso de incumplimiento de la otra parte, derivada de una cláusula natural o accidental inserta en aquél y ejercitable por vía judicial o extrajudicial." (Resolución por incumplimiento, Carlos Miguel Ibáñez, págs. 67,68). Así también debe señalarse que los efectos de la resolución son retroactivos, es decir, vuelven las cosas al estado anterior al contrato. Por otro lado, según Llambías, la nulidad es una sanción de la ley que recae sobre un acto jurídico real o existente, es decir, que reúne los elementos esenciales de tal: sujeto, objeto y forma específica o esencial. Cifuentes, a su vez, señala que el acto nulo, es un acto jurídico viciado por motivos que dan lugar a la privación de sus efectos normales.

En este contexto, del análisis realizado y del criterio jurisprudencial expuesto que comparto puede afirmarse que ante la ausencia del asentimiento conyugal -requisito **necesario** para el tipo de contrato objeto de este juicio (cf. art 1277 CC)-, corresponde en aplicación del principio iura novit curia declarar la nulidad del contrato de compraventa del inmueble ubicado en calle Mendoza N° 2182, de esta ciudad, celebrado mediante Escritura Pública N° 632 de fecha 27/12/1996 entre Teresa Margarita Apaza y Marcela Adriana Conti

Asimismo, según el efecto dispuesto en el art. 1050 CC, consistente en volver las cosas al estado anterior al que se encontraban y por lo establecido en el art. 1052 del mencionado código de fondo, corresponde a las partes restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado.

Por su parte, en relación a lo alegado por la Sra. Conti en su contestación de respecto a “la mala fe de la accionante salta en relieve en esta acción y así quedará demostrada, que con artimaña judicial, trata de adueñarse en forma indebida del único bien inmueble con la mentira a cuesta, con el agravante de haber percibido dinero en efectivo y convenido con alquileres” (cita textual), cabe señalar que la mala fe no se presume y debe ser objeto de estricta prueba, la cual no fue producida en la causa. Por lo demás, tampoco fue acreditado en la causa que con “artimaña judicial, trata de adueñarse en forma indebida del único bien inmueble” en tanto tampoco luce demostrada la supuesta “artimaña judicial” y, conforme lo expuesto, de la acción iniciada no surge que la actora reclame el cumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes, sino justamente lo contrario (su resolución), por lo que no surge de la causa que la actora pretenda adueñarse del inmueble, sino que lo que expresamente solicita es la restitución del dinero abonado.

Por consiguiente, corresponde la restitución del precio convenido entre ellas al momento de celebrar la compraventa, es decir, la suma de $20.000, de parte de la demandada a la actora, considerando razonable aplicar intereses según la tasa pasiva del BCRA, desde su celebración (27/12/1996) y hasta su efectivo pago. A su vez, en caso de corresponder, la Sra. Apaza deberá proceder a restituir el inmueble ubicado en calle Mendoza N° 2182 de esta ciudad, a Marcela Adriana Conti.

Dejo constancia que arribo al resultado señalado luego de valorar la totalidad de las pruebas producidas en el expediente, destacando la orfandad probatoria existente en la causa, por cuanto la actora solamente ofreció prueba documental, mientras que la demandada ofreció las constancias del expediente, informativa (no producida) y confesional (producida), pero no produjo pruebas tendientes a desvirtuar la versión expuesta por la accionante, incumpliendo con la manda dispuesta por el art. 302 CPCCT, lo que sella la suerte adversa de la postura procesal por ella asumida.

5. Corolario. En razón de lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda interpuesta por Teresa Margarita Apaza en contra de Marcela Adriana Conti. En consecuencia, en virtud del principio iura novit curia, declaro la **nulidad** del contrato de compraventa celebrado mediante Escritura Pública N° 632 de fecha 27/12/1996 entre Teresa Margarita Apaza y Marcela Adriana Conti, que tuviera como objeto el inmueble ubicado en calle Mendoza N° 2182 de esta ciudad.

Asimismo, la demandada deberá restituir a la actora el precio allí convenido y cuyo reintegro solicita la actora (principio de congruencia) equivalente a la suma de $20.000, más intereses según la tasa pasiva del BCRA, calculados desde la celebración de la Escritura Pública (27/12/1996) y hasta su efectivo pago.

A su vez, y si bien de las constancias de la causa no surge que la Sra. Conti hubiera efectuado la tradición del inmueble, a todo evento y en caso de corresponder, dejo constancia de que la Sra. Teresa Margarita Apaza deberá proceder a restituir el inmueble señalado a la Sra. Marcela Adriana Conti.

6. Costas. Atento al resultado arribado, corresponde imponer las costas a la demandada vencida (art. 105 CPCCT-Ley 6176 aplicable al caso en razón de lo dispuesto por el art. 822 CPCCT-Ley 9531).

7. Honorarios. Reservo pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1. HACER LUGAR a la demanda interpuesta por Teresa Margarita Apaza en contra de Marcela Adriana Conti. En consecuencia, declaro la nulidad del contrato de compraventa celebrado mediante Escritura Pública N° 632 de fecha 27/12/1996 entre Teresa Margarita Apaza y Marcela Adriana Conti, que tuviera como objeto el inmueble ubicado en calle Mendoza N° 2182 de esta ciudad. Asimismo, ordeno a la demandada a restituir a la actora el precio allí convenido, equivalente a la suma de $20.000 (pesos veinte mil), más intereses según la tasa pasiva del BCRA, calculados desde su celebración (27/12/1996) y hasta su efectivo pago. A su vez, y si bien de las constancias de la causa no surge que la Sra. Conti hubiera efectuado la tradición del inmueble, a todo evento y en caso de corresponder, dejo constancia de que la Sra. Teresa Margarita Apaza deberá proceder a restituir el inmueble señalado a la Sra. Marcela Adriana Conti. Todo ello en el término de diez días de notificada la presente resolución, conforme lo considerado.

2. COSTAS a la demandada Marcela Adriana Conti, según lo ponderado.

3. RESERVAR PRONUNCIAMIENTO DE HONORARIOS para su oportunidad.

HÁGASE SABER.DMB

Actuación firmada en fecha 09/06/2025

Certificado digital:
CN=ABATE Andrea Viviana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311786836

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