

Expediente: **4092/15**

Carátula: **JORRAT NOELIA PATRICIA C/ CORREA CRISTINA DEL CARMEN Y OTRAS S/ ESPECIALES (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN V**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **22/12/2023 - 00:00**

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

20339719633 - *JORRAT, NOELIA PATRICIA-ACTOR/A*

90000000000 - *CORREA, CRISTINA DEL CARMEN-DEMANDADO/A*

90000000000 - *CORREA, SANDRA PATRICIA-DEMANDADO/A*

90000000000 - *CABRERA, MARIA DEL ROSARIO-DEMANDADO/A*

14

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común V

ACTUACIONES N°: 4092/15



H102054688291

JUICIO: JORRAT NOELIA PATRICIA c/ CORREA CRISTINA DEL CARMEN Y OTRAS S/ ESPECIALES (RESIDUAL) - 4092/15 - I.:01/12/2015

San Miguel de Tucumán, 08 de noviembre de 2023.

AUTOS Y VISTO: Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados: "JORRAT NOELIA PATRICIA c/ CORREA CRISTINA DEL CARMEN Y OTRAS s/ ESPECIALES (RESIDUAL)" - 4092/15, de cuyo estudio

RESULTA

1. Demanda

Que a fs. 11/13, se apersona la Sra. Noelia Patricia Jorrat, DNI 30.597.733, con el patrocinio letrado de Bruno Igarza, e inicia formal demanda por cumplimiento de contrato y daños y perjuicios, en contra de las Sras. Cristina del Carmen Correa, DNI 24.201.834 y Sandra Patricia Correa, DNI 22.450.578, a fin de que en definitiva se fije un plazo para escriturar y la entrega de la posesión real y efectiva del inmueble ubicado en el Barrio Islas Malvinas Argentinas, Villa Carmela, Ciudad de Yerba Buena de esta Provincia, Manzana "I", Lote 15.

Asimismo entabla acción subrogatoria en contra de la Sra. María del Rosario Cabrera, DNI 11.463.554, a fin de que otorgue la correspondiente escritura traslativa de dominio en relación al inmueble antes descripto, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula T-25471 y en Catastro Parcelario en el Padrón n° 516.120.

Manifiesta la accionante, que en fecha 30 de Mayo de 2014, mediante boleto de compraventa debidamente intervenido y sellado por la Dirección General de Rentas y con sus firmas certificadas por ante la Escribanía del Registro N° 51, adquirió a las demandadas Cristina del Carmen Correa y Sandra Patricia Correa, un inmueble ubicado en Barrio Islas Malvinas Argentinas, Manzana "I", Casa 15, Villa Carmela, Ciudad de Yerba Buena, compuesto según título de 3,07 metros, más 4.93 metros de frente por 8 metros de contrafrente por 16,58 metros de fondo al Este y 20 metros de fondo al Oeste, lindando al Norte con

calle y ochava, al Sur con Lote 16, al Este con calle y al Oeste con Lote 14, Inscripto en el Registro Inmobiliario en Matrícula T-25471 y en Catastro Parcelario en el Padrón n° 516.120, Circunscripción I, Sección N, Manzana o Lámina 126/231, Parcela 15, Matrícula y Número de Orden 7712/1769.

Señala que el mismo fue adquirido por la suma de \$70.000 (pesos setenta mil), según cláusula segunda del mencionado boleto de venta, pagadero al contado y en dinero en efectivo.

Destaca la Sra. Jorrat, que en virtud de la falta de entrega de la posesión, tuvo que cursarle Carta Documento a las demandadas, sin haber tenido respuesta alguna.

Que no obstante ello, señaló que al intentar inscribir el Boleto de venta mediante Rogatoria ante el Registro Inmobiliario de la Provincia, el mismo resultó infructuoso su cometido, toda vez que el Registro informó que la propiedad no figuraba a nombre de las demandadas, determinando que todavía se encontraba registrada a nombre de la Sra. María del Rosario Cabrera.

Respecto a los daños y perjuicio, reclama la suma de \$34.000, por considerar que la hoy demandada, ha retenido indebidamente el inmueble en cuestión, usufructuando el uso y goce de la misma en desmedro de sus intereses patrimoniales.

Funda su derecho, ofrece prueba y por último solicita se condene a la demandada, previa fijación de plazo, a otorgar escritura traslativa de dominio, haciendo entrega de la posesión del inmueble mas el pago de los daños y perjuicios, con costas a la contraria.

2. Contesta demanda María del Rosario Cabrera

Corrido el pertinente traslado de ley, a fs. 60/61, se apersona María del Rosario Cabrera, DNI 11.463.554, con el patrocinio letrado de Ana María Iacono, contesta demanda por acción subrogatoria, negando todo y cada uno de los hechos y el derecho incoado en el escrito de demanda.

Señala la demandada Cabrera, que por escritura N° 430 de fecha 21/05/2014, se procedió a realizar la escritura traslativa de dominio del inmueble a favor de Cristina del Carmen Correa, DNI 24.201.834 y de Sandra Patricia Correa, DNI 22.450.578, ello conforme boleto de compraventa suscripto en fecha 16/05/2002.

Que a raíz de ello, destaca que se encuentra en posesión de un título suficiente realizado a favor de los adquirentes y su parte cumplió con el otorgamiento de la escritura del inmueble como dispone la ley.

Señala también, que la Escritura N° 430 se encuentra inscripta en forma provisional en el Registro Inmobiliario, conforme se desprende del asiento dominial acompañado por la actora, no siendo imputable a su parte la registración definitiva, sino a las adquirentes.

Por otro lado, opone excepción de Falta de Legitimación Ad Causam, ofrece prueba y solicita se rechace la demanda con expresa imposición de costas a la actora.

3. Contesta demanda y reconviene Cristina del Carmen Correa y Sandra Patricia Correa

Del traslado conferido a las demandadas, a fs. 72/78, se apersona las Sras. Cristina del Carmen Correa, DNI 24.201.834 y Sandra Patricia Correa, DNI 22.450.578, ambas con el patrocinio letrado de Atilio Juarez Merce, contestando demanda, rechazando la misma, como así también reconviene por acción de Simulación del boleto de compraventa base de la presente acción, usura, enriquecimiento sin causa, lesión sobreviniente y daños y perjuicios, solicitando se declare la nulidad del boleto de compraventa.

En su responde, niegan todos y cada uno de los hechos alegado por la parte actora y que no sean de un expreso reconocimiento por su parte. Manifiesta, que la realidad de los hechos fue la siguiente: que la actora en fecha 30 de mayo de 2014, formalizó con ellas un contrato de Mutuo certificándose las firmas en la Escribanía del Registro N° 51, verificándose dicho mutuo por la suma de \$70.000, fijándose un monto de \$17.000 mensuales, que debían abonarse durante 15 meses consecutivos, obligándolas a suscribir el

boleto de compraventa en garantía, por la devolución del préstamo usurario otorgado.

Agrega además, que el día 13 de octubre del año 2014, la Sra. Jorrat y una tropa en camionetas, se presentaron en su casa manifestándole que traía una orden judicial en su contra, la cual jamás fue exhibida, queriendo cobrar la deuda a como le fuera lugar y que una de esas personas que la acompañaba poseía un arma de fuego.

Que a raíz de ello, formalizaron una denuncia penal ante la Fiscalía de Instrucción de la I° Nominación.

Destaca, que ello se trataría de un negocio jurídico simulado, negocio jurídico que no existe o bien es distinto de aquél que realmente se ha llevado a cabo, suponiendo entonces un acto ostensible que no es verdadero y un acto oculto que es el que realmente se ha llevado a cabo.

Respecto a la Reconvención, demandan a la actora por Simulación y nulidad del acto jurídico, solicitando se declare la nulidad del acto simulado, reclamando daños y perjuicios en aproximadamente \$150.000.

Manifiestan las reconvinientes, que se encuentran ante un acto jurídico simulado, que oculta otro real, constituyendo además un delito penal como el de estafa y usura, como así también una violación al art. 770 del CC (Anatosismo).

Señalan que el verdadero negocio jurídico fue un mutuo (préstamo de dinero) por la suma de \$70.000 y por el cual debían devolver \$255.000 en 15 cuotas de \$17.000 c/u y por el que se las hizo firmar en forma extorsiva el boleto de compraventa que acompaña la actora.

Agrega que se encuentran en presencia de un precio vil; además que no hubo entrega de la posesión al supuesto comprador; que la supuesta compra se realizó al contado y el boleto nada dice de la posesión ni de un plazo para su entrega. Destaca que la supuesta compradora intimó a la entrega de la posesión recién el 05/09/2014, casi 4 meses después de realizado la supuesta compraventa y coincidentemente cuando no pudieron abonar la cuota del mutuo.

Aseveran, que la actora las obligó a suscribir el boleto de compraventa, configurando claramente una explotación de una necesidad que vicia al acto y acarrea la nulidad del mismo, por existir una voluntad viciada y no libre como requiere todo acto jurídico válido.

Manifiesta que también hubo un aprovechamiento de su debilidad Psíquica, como así también una inexperiencia de su parte por no manejarse en ese ámbito.

A mayor abundamiento agrega que el reclamo que realiza la Sra. Jorrat, reconoce como antecedente un boleto viciado de nulidad que a su vez tiene como antecedente un mutuo ilícito y es ese carácter lo que origina un enriquecimiento sin causa y un abuso del derecho.

Reclaman Daño Moral por la suma aproximada de \$150.000, plantea Prejudicialidad, funda su derecho, ofrece pruebas y por último solicita se rechace la demanda de la actora y se haga lugar a la reconvención, declarándose la nulidad del boleto de compraventa, todo con expresa imposición de costas.

4. Contesta Reconvención Jorrat Noelia Patricia

Corrido el pertinente traslado de la reconvención, a fs. 90/93, la actora Noelia Patricia Jorrat contesta la misma, rechazándola y negando todos y cada uno de los hechos expuesto por las reconvinientes.

Manifiesta que el boleto de compraventa base de la presente acción, cumple por si mismo con todos los requisitos establecidos por la ley, permitiéndole solicitar judicialmente su cumplimiento íntegro.

Por último solicita se condene a las demandadas a otorgar la correspondiente Escritura traslativa de dominio.

5. Trámite procesal de la causa

A fs. 95 se abre la presente causa a pruebas por el plazo de cuarenta días, como así también a fs. 108, la codemandada María del Rosario Cabrera, se presenta con nueva letrada patrocinante, Dra. Lucía del Huerto Díaz.

Posteriormente se agregan las siguientes pruebas ofrecidas por las partes:

Prueba de la Actora Jorrat Patricia Noelia

1- Prueba Instrumental. Constancia de autos; Solicita oficio al Correo Oficial de la Rep. Arg. (Informe obrante a fs. 120/122).

2- Prueba Informativa. Solicita oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia (informe a fs. 127/128); a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia (informe a fs. 135/136).

3- Prueba Inspección Ocular. Informe obrante a fs. 158.

4- Prueba Pericial Tasación – Acumulado a la Prueba Demandado n° 9. Informe de tasación obrante a fs. 179/184.

Prueba de las Demandadas Cristina y Sandra Correa

1- Prueba Instrumental. Constancia de Autos.

2- Prueba Informativa. Solicita oficio a la Escribanía de Registro N° 51 (no producida).

3- Prueba Informativa. Solicita oficio a la AFIP (informa obrante a fs. 210/211).

4- Prueba Pericial Caligráfica. No producida.

5- Prueba Pericial Psicológica. Informe psicológico obrante a fs. 232/233 y 235/236.

6- Prueba Confesional. Absolvente Sra. Jorrat Noelia Patricia (absolución obrante a fs. 247).

7- Prueba Informativa. Solicita oficio a Mesa de Entrada Penal (informe a fs. 260/261); al Juzgado Federal, Mesa General de Entradas (no informado); a ANSSES (informe fs 263).

8- Prueba Testimonial. Testigos Sra. Daniela Jesús Lescano (testimonio a fs. 267); Sr. Adrián Palomino (no producida).

Prueba de la codemandada María del Rosario Cabrera

1- Prueba Instrumental. Constancia de Autos.

2- Prueba Instrumental. Constancia de Autos.

3- Prueba Informativa. Solicita oficio al Registro Inmobiliario (informe a fs. 295/296); a la Dirección General de Rentas (informe a fs. 299/301); a la Escribanía del Registro N° 51 (informe a fs. 286/287).

Agregadas la pruebas ofrecidas y producidas por las partes, los presentes autos son puesto para alegar para cada parte y por su orden, no haciéndolo ninguna de las partes.

Posteriormente, practicada la correspondiente planilla fiscal, la misma es abonada por la parte actora, como así también Rentas de la Provincia toma conocimiento de la deuda generada respecto de los demandado y codemandado, Sandra Patricia Correa, Cristina del Carmen Correa y María del Rosario Cabrera respectivamente. A raíz de ello, los presentes autos quedan en estado de ser resueltos, y

CONSIDERANDO

1. Los hechos

En autos la Sra. Noelia Patricia Jorrat, inicia demanda por cumplimiento de contrato y daños y perjuicios en contra de Cristina del Carmen Correa y Sandra Patricia Correa, a fin de que las mismas otorguen Escritura Traslativa de Dominio y procedan a la entrega de la posesión real y efectiva de un inmueble ubicado en Barrio Islas Malvinas Argentinas, Manzana I, Lote o Casa 15, Villa Carmela, Yerba Buena. Solicita además el pago de daños y perjuicios por retención indebida del inmueble, estimando un monto aproximado de \$34.000.

Supletoriamente deduce acción subrogatoria en contra de la Sra. María del Rosario Cabrera, en su carácter de propietaria, a fin de otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio en relación al inmueble antes mencionado.

Por otro lado, la codemandada María del Rosario Cabrera contesta demanda deducida en su contra por la acción subrogatoria, negando la misma y manifestando que otorgó Escritura traslativa de dominio, siendo ello título suficiente realizado a favor de los adquirentes, no siéndole imputable a su parte la registración definitiva, sino a las adquirentes. Asimismo opone excepción de fondo de falta de legitimación.

Por último, Cristina del Carmen Correa y Sandra Patricia Correa, contestan demanda rechazando la misma y a su vez reconviene a la Actora por acción de simulación del boleto de compraventa base de la acción deducida por la actora.

Que a raíz de los hechos expuestos, como primera medida, analizaremos que ley corresponde aplicar al presente caso.

2. Ley aplicable

Corresponde expedirse sobre la normativa aplicable al caso. Cabe aclarar que debido a la entrada en vigencia del C.C.C.N. (ley 26.994) desde agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del C.C.C.N. (ley 26.994) como por el art. 3 del C.C. (ley 340), la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el C.C. (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el C.C.C.N. rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159).

Conviene pues traer a colación lo normado por el art. 7 del C.C.C.N. que establece expresamente: "Eficacia temporal. 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 la norma citada se colige que los principios que campean en la materia (eficacia temporal de las leyes) son la aplicación inmediata y no retroactiva de las leyes. Sobre esa base, atendiendo que el hecho que se invoca como fundamento de la pretensión de resolución de un contrato y daños y perjuicios incoada en el presente habría tenido lugar bajo la vigencia del Código de Vélez Sársfield, corresponde, en caso de ser procedente para el tratamiento del caso, la aplicación supletoria de las normas allí contenidas.

Entonces, en el caso se alega que el boleto de compraventa se celebró en el mes de mayo del año 2014, motivo de la presente causa, y atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del C.C.C.N, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano, (ley 340).

Sentado la ley aplicable al caso, corresponde expedirnos a continuación sobre la excepción de falta de legitimación planteada por la codemandada María del Rosario Cabrera.

3. Excepción de Falta de Legitimación

Al contestar demanda por la acción subrogatoria, la excepcionante, Sra. Cabrera, señala que carece de la titularidad del inmueble objeto del presente juicio, por haber otorgado Escritura Traslativa de Dominio a las adquirentes Cristina del Carmen Correa y Sandra Patricia Correa, mediante Escritura N° 430 de fecha 21/05/2014, previo certificado Registral N° 24909 de fecha 08/05/2014; la cual constituye título suficiente y modo suficiente, encontrándose asentada en el Registro Inmobiliario en la Matrícula T-25471.

Que a amen de ello, el boleto de compraventa y la falta de titularidad, le son inoponible, por ser ajena al presunto negocio jurídico celebrado entre la actora y las demandadas.

Corrido el pertinente traslado de ley, a fs 87, Noelia Patricia Jorrat rechaza la excepción de falta de acción deducida, en base a los argumentos vertidos en el escrito de su presentación y a los cuales me remito en honor a la brevedad.

Respecto a la legitimación, ésta es la habilidad otorgada por la ley para asumir la calidad de parte actora o demandado en un proceso determinado. De tal manera podemos destacar que la carencia de legitimación se produce cuando una de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial, es decir aquellos que no están habilitados para accionar o contradecir respecto a la pretensión o materia que está en discusión.

“La legitimación “ad caussam” importa la idoneidad específica de una persona de ser parte en un proceso determinado con relación al reclamo que se deduce en el mismo. Se trata de la habilitación o aptitud legal de discutir en juicio el objeto sobre el que versa el mismo. En síntesis, se debe establecer no solo si quien pone en marcha determinada pretensión, resulta el verdadero titular de los derechos esgrimidos, sino si la persona contra quien se dirige la misma, forma parte de la relación jurídica sustancia en que la pretensión se funda” (C.CCo202 La Plata, 93399 RSD-101-00, S. 4/5/2000, “Ciotinni de Moreno Terrero, María Magdalena c/ Ríos, Mariana s/ Repetición de pago”).

Entonces, como vengo manifestando, la falta de legitimación se puede dar respecto de cualquiera de las partes en un proceso, de tal manera la podemos clasificar en activa o pasiva. La activa se refiere a la habilitación de cierto sujeto para ser actor, es decir, para petitionar mediante la acción, y la legitimación pasiva se refiere a la habilitación legal para ser o tener la calidad de demandado, es decir, para contradecir la acción.

Ahora bien, respecto de la acción subrogatoria, el Código Civil la regula en el art. 1196, el cual señala que “los acreedores pueden ejercer todos los derechos y acciones de su deudor, con excepción de los que sean inherentes a su persona”. Esta norma, nos lleva a entender que el acreedor de un crédito cierto, puede ejercer todos los derechos y acciones de su deudor. Por lo tanto, si éste deudor es acreedor de un crédito cierto, su deudor será el legitimado pasivamente en la acción de subrogación que intente el acreedor subrogante.

De acuerdo a lo señalado, queda claro que se debe dilucidar si la Sra. Cabrera María del Rosario es deudora de las demandadas Cristina del Carmen y Sandra Patricia Correa.

Para ello tengo presente, un Informe del Registro Inmobiliario obrante en autos, respecto del inmueble identificado con la Matrícula T-25471 (Tafi), Ubicado en Manzana I, Lote 15, B° Islas Malvinas, Villa Carmela, de titularidad de Cabrera María del Rosario, por compra realizada por Escritura N° 253 del 21/08/1996. Y que el 29/05/2014, se registro de forma provisoria la compra realizada por la Escritura N° 430 del 21/05/2014.

Además tengo presente la Escritura N° 430, pasada por ante Registro N° 51 a cargo del escribano Nicolás Federico Odstrcil, en donde se realizó la compraventa de un inmueble entre la Sra. María del Rosario Cabrera quien vendiera a Cristina del Carmen Correa y Sandra Patricia Correa (compradoras), un inmueble ubicado en Barrio Islas Malvinas Argentinas, Villa Carmela, Yerba Buena, designado como Lote 15 de la Manzana I, Identificación Catastral: Padrón 516.120, Matricula y Orden 7712/1769, Circunscripción I, Sección N, Manzana o Lamina 126/231, Parcela 15, Inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la Matrícula

T-25471. La presente Escritura se encuentra agregada en copia certificada a fs. 286/287 de autos, como así también su original reservado en caja fuerte de Secretaria del Juzgado.

Ahora bien, respecto a estos instrumentos, tengo que la Sra. Cabrera María del Rosario vendió por Escritura Pública (título suficiente) el inmueble objeto de autos, a las Sras. Correa Cristina y Correa Patricia. Cumpliendo con ello los requisitos indispensables para la tradición traslativa de dominio, cual es que el vendedor sea el propietario del inmueble; que tanto vendedor como comprador sean capaces; y por último que la tradición se efectúe por título suficiente (escritura pública N° 430), artículos 2601 y 2602 del Código Civil.

Asimismo, para la perfección de la tradición traslativa de dominio, el Código Civil regula lo siguiente en su art. 2505, el cual sostiene que “la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas”.

Pero la Ley 17.801, que regula el régimen de los Registros de la Propiedad de Inmuebles, con alcance nacional, aclaró su art. 2, señalando que “la inscripción es un simple medio de publicidad de los derechos reales, y no constitutivos de los mismos; que se exige nada más que para poder oponer a terceros estos derechos.

En definitiva, y habiéndose celebrado el acto jurídico (Escritura Pública N° 430) y realizado la tradición del inmueble, el dominio que tenía la Sra. Cabrera respecto al inmueble, pasó a pertenecer a las compradoras, Sras. Correa Cristina y Correa Patricia, quedando en cabeza de éstas últimas, el interés de registrar el negocio jurídico (compraventa), al solo fin de la publicidad y ser oponible a terceros.

Siendo ello así, entiendo que la Sra. Cabrera María del Rosario, no se encuentra constituida como una deudora del deudor del acreedor subrogatario, por lo tanto no esta habilitada legalmente para ser o tener la calidad de demandada y así lo considero. En Consecuencia, la Excepción de falta de legitimación debe prosperar y como corolario de ello, la acción de subrogación no será receptada favorablemente.

3.1. Costas Acción de Subrogación

Respecto a las costas y de acuerdo al resultado obtenido en la acción de subrogación, las mismas serán impuestas a la parte Actora vencida, conforme al principio objetivo de la derrota, art. 60 y 61 del CPCCT.

4. Prejudicialidad

Tengo presente que en virtud de lo normado por el artículo 1101 del Código Civil, si la acción penal precede a la acción civil, o es intentada durante su curso, el dictado de la sentencia definitiva debe suspenderse en el proceso civil hasta la conclusión del proceso penal, con excepción de ciertos casos. Asimismo, debe considerarse que la sentencia penal condenatoria produce efectos de cosa juzgada en el proceso civil respecto de la existencia del hecho principal que constituye el delito y la culpa del demandado.

“Con relación al instituto legal alegado (Prejudicialidad penal), cuadra precisar que, continuando con el dispositivo del art. 1.101 del CC, la regla en el Código Civil y Comercial de la Nación (art.1.775) sigue siendo que la sentencia civil no puede dictarse hasta que la sentencia penal no está firme. El principio de primacía de lo penal sobre lo civil, está justificado para evitar el escándalo jurídico que significaría la posibilidad de sentencias contradictorias, por ejemplo, si el juez civil declarara que existe el hecho o que lo cometió el demandado y el juez penal sostiene todo lo contrario. La preeminencia de la sentencia penal es a este solo efecto, pero se puede tramitar el juicio civil, producir prueba, alegar, en forma independiente. Lo único no se puede hacer en sede civil es dictar sentencia definitiva antes de que exista sentencia penal firme. Para que este artículo se aplique debe existir una acción penal en trámite y un mismo hecho juzgado bajo la ley penal y dañoso en sede civil. El juez debe suspender de oficio el dictado de la sentencia civil. La sanción por su inobservancia es la nulidad (Saux). (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado,

Directores: Graciela Medina - Julio Cesar Rivera, págs. 4.198, 4.199). Dres.: SANTANA ALVARADO - AGUILAR DE LARRY. Cámara Civil en Doc y Loc y Familia y Suces. Concepción – Juicio: Pedraza Liliana Isabel vs Brito Antonio Javier y O. S/Redargución de Falsedad, N° Sent: 37, de fecha 05/05/2017).

En ese sentido, corresponde remitirnos a la Resolución de fecha 28/12/2015 emitida por la Fiscalía de Instrucción Penal de la I Nom., en la causa caratulada “Jorrat Noelia Patricia S/Usura – Expte. N° 39707/2015” ésta se encuentra agregada digitalmente en autos y de la cual surge que se resolvió disponer el archivo de las presentes actuaciones de conformidad a lo establecido por el art. 341 primer supuesto del CPPT.

La regla sigue siendo que la sentencia civil no puede dictarse hasta que la sentencia penal no está firme. El principio de primacía de lo penal sobre lo civil, está justificado para evitar el escándalo jurídico que significaría la posibilidad de sentencias contradictorias, por ejemplo, si el juez civil declarara que existe el hecho o que lo cometió el demandado y el juez penal sostiene todo lo contrario.

Éste principio no es absoluto y, al igual que en el sustituido 1101, hay excepciones en las cuales el juez civil puede dictar sentencia sin esperar al juez penal y una de ellas es la “demora excesiva”.

En todos los tratados de derechos humanos se establece el derecho de obtener sentencia en forma rápida. Sin embargo a veces esto no es así y se perjudica, en este caso, tanto al imputado que no tiene clara su situación, como a la víctima que no puede acceder a una reparación.

La jurisprudencia tiene dicho al respecto: “Si la demora del Juez penal es excesiva se puede dictar sentencia en sede civil (CSJN, 20/11/1973, LA LEY, 154- 85, caso en el que la demora fue de cinco años. También CCiv. y Com. Morón, sala 2ª, 20/2/2003, JA, 2003-IV- 262; CNCiv., sala A, 19/9/2002, LA LEY, 2003- A, 549; CNCiv., sala C, 18/6/1998, LA LEY, 1997- F, 939; CNCiv., sala C, 28/9/1990, LA LEY, 1991- B, 421; CNCiv., sala H, 2/7/1996, LA LEY, 1998- B, 898).

En virtud de que el último registro de la causa penal, es el Archivo de la misma en diciembre del 2015, y la excesiva demora del juez penal en dictar una sentencia, corresponde analizar en la presente resolución la existencia del hecho y el daño aducido por la actora.

5. Reconvención por Acción de Simulación

Al contestar demanda, las accionadas Sra. Correa Cristina y Patricia, reconviene a la Actora (Jorrat Noelia) por acción de simulación del boleto de compraventa base de la acción principal que dedujo la actora.

La Sra. Jorrat, por su parte rechaza la acción de reconvención por simulación, negándola en base a sus argumentos presentados.

Es así que corresponde recordar que, como lo establece el art. 955 Código Civil, la simulación tiene lugar cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro, o cuando el acto contiene cláusulas que no son sinceras, o fechas que no son verdaderas, o cuando por él se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas, que no son aquellas para quienes en realidad se constituyen o transmiten.

La simulación de un acto jurídico entraña una declaración de voluntad real emitida conscientemente y fruto de un acuerdo de partes, que procura producir la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que se realiza.

La naturaleza jurídica de la acción de simulación revela que el acto simulado no es inexistente sino real, de allí que se trata de una acción de nulidad peculiar porque tiende a dejar sin validez los artificios jurídicos que ocultaban un engaño.

Respecto a la legitimación para deducirla, la parte reconviente por la acción de simulación, se encuentra legitimada para iniciar la presente acción, toda vez que el art. 959 del Código Civil, señala que

excepcionalmente las partes podrán ejercer la acción de simulación, cuando tengan por objeto dejar sin efecto el acto simulado y las partes no puedan obtener ningún beneficio de la anulación, cuestión ésta que se encuentra manifiesta en el escrito de reconvención presentado por las Sras. Correa Cristina y Correa Patricia, al solicitar la nulidad del boleto de compraventa.

Con relación a la prueba de la simulación, ésta es muy difícil, porque se trata de acreditar actos que se celebran en la mayor reserva y sus verdaderas motivaciones quedan retenidas en el fuero íntimo de los que concurren a su formación para darle una apariencia exterior que oculte lo verdadero.

Cuando se otorga un negocio simulado es común que las partes declaren la realidad subyacente en otro instrumento, al que se denomina “contradocumento”. Éste es el instrumento público o privado otorgado por las partes o el beneficiario del acto simulado normalmente destinado a quedar secreto, en el que se declara el verdadero contenido o carácter del acuerdo y tiende a restablecer la realidad de las cosas. (nota al art. 996 del CC).

Éste contradocumento constituye la prueba por excelencia en los juicios de simulación, pero ante su ausencia el art. 960 del Código Civil señaló que “solo podrá prescindirse del contradocumento para admitir la acción, si mediara circunstancias que hagan inequívoca la existencia de la simulación”.

En la obra “Simulación” dirigida por Jorge Mosset Iturraspe y Héctor Alegría, pág. 123 – Ed. Rubinzal-Culzoni, éstos comentan el art. 960 del CC, destacando que la ley exige el contradocumento en principio; que el contradocumento es requisito de procedencia no de procedibilidad; es decir que la acción de simulación puede iniciarse y proseguirse aunque no se presente un contradocumento, debiendo el juez valorar, al tiempo de dictar sentencia, si la simulación ha sido probada o no de manera inequívoca; además, menciona que quien acciona por simulación sin contradocumento, debe primero acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones en que se justifica la no exhibición de aquél (imposibilidad moral de exigirlo, destrucción o pérdida del mismo, ser víctima del acto simulado, etc. y para la prueba de este extremo puede recurrirse a cualquier medio de prueba.

Ahora bien, las actoras reconvinentes en su presentación manifiestan que formalizaron un contrato de mutuo junto a la Sra. Jorrat, certificándose las firmas en la Escribanía de Registro N° 51, por el importe de \$70.000, fijándose por el mismo un monto de \$17.000 mensuales, a abonarse durante 15 meses consecutivos, obligándolas a suscribir el boleto de compraventa en garantía de la devolución del préstamo.

Si bien, éste contrato de Mutuo no fue presentado por ninguna de las partes en el expediente, el mismo obra en copia simple en el expediente “Jorrat Noelia Patricia S/ Usura – Víctima: Correa Cristina del Carmen y otro”; además, su autenticidad quedó demostrada con el informe presentado el 21/06/2023 por el Escribano Nicolas Federico Odstroil, Escribano Adscripto al Registro N° 51, el cual informa que en fecha 30/05/2014, se certificó las firmas de Correa Cristina del Carmen, Correa Sandra Patricia y de Jorrat Noelia Patricia, correspondiente a un boleto de compraventa y a un Mutuo. Y que por tratarse de instrumentos privados, estos son retirados por las partes, no quedando copia en la Escribanía.

Por otro lado, tengo que por Escritura N° 430 celebrada el día 21/05/2014, por ante la Escribanía de Registro N° 51, la Sra. María del Rosario Cabrera vende a las Sras. Cristina del Carmen Correa y Sandra Patricia Correa, un inmueble ubicado en el Barrio Islas Malvinas Argentinas, Villa Carmela, Yerba Buena, designado como Lote 15, Manzana I, Padrón 516.120, Matricula/Orden 7712/1769, Circ I, Secc. N, Manz 126/231, Parcela 15; Matricula Registral T-25471, según boleto de compraventa celebrado el 16/05/2002 entre las partes.

Esta escritura, ingresó al Registro Inmobiliario el 29/05/2014, como inscripción provisional, conforme surge del informe del Registro Inmobiliario obrante en autos.

Con posterioridad, mas precisamente el 30/05/2014, un día después, se celebró un boleto de compraventa entre la Sra. Cristina del Carmen Correa, Sandra Patricia Correa y la Sra. Noelia Patricia Jorrat, en donde las primeras le venden a la segunda el inmueble antes descripto y el cual se encuentra rebatido por la

acción de simulación.

Del análisis del presente boleto de compraventa, tengo que el mismo es un instrumento privado, el cual se encuentra revestido por las formalidades de ley y las firmas insertas en el mismo fueron puestas en presencia de un Notario Público.

Debo agregar que en su clausula segunda, se advierte que la venta se realizó por la suma total y definitiva de pesos setenta mil (\$70.000), que fueron abonados íntegramente en este acto en dinero en efectivo y a entera satisfacción, suma por la cual las vendedoras otorgan a la compradora a través del presente instrumento el más eficaz recibo y carta de pago en forma.

Respecto al precio por el cual fue realizado este negocio jurídico (\$70.000), tengo presente que el mismo, fue extremadamente inferior al fijado por el perito tasador designado en autos, Juan José Musso, el cual según su informe (fs. 179/184), el cual no fue impugnado, concluyó que el valor total del inmueble en cuestión a la fecha de Mayo del año 2014, ascendía a la suma de \$587.280, suma que supera ampliamente en un 600% al valor que se estipuló en el boleto de compraventa.

Respecto a este precio irrisorio o menor, la jurisprudencia se refirió al mismo de la siguiente manera: “El precio vil es un precio absolutamente insuficiente en relación al precio real de lo vendido (o cedido, en este caso), y constituye un fuerte indicio de la existencia de simulación”. ([M. J. vs. M. A. M. y otra s. Simulación /// CCC Sala II, Azul, Buenos Aires; 20/08/2020; Rubinzal Online; 64612; RC J 5493/20](#)).

En tal sentido, es criterio sustentado por la doctrina y jurisprudencia que la simulación relativa se constituye de dos negocios: el primero, manifiesto y fingido (compraventa); el segundo, oculto, real y serio, disimulado a través del primero (donación), no se limita a crear la apariencia (como en la absoluta) sino que produce ésta para encubrir un acto verdadero, agregando que entre los ejemplos más usuales de esta clase de simulación, se encuentran el ocultamiento de una compraventa bajo forma de donación o viceversa y la venta a precio vil que encubre una donación. ([Otero, Nilda Mabel vs. Colom, Antonio Luis s. Nulidad de acto jurídico /// CCC, San Nicolás de los Arroyos, Buenos Aires; 06/02/2014; Rubinzal Online; RC J 3983/14](#)).

La investigación del precio pagado en un acto atacado de simulación es esencial y puede ser objeto de prueba, aunque no haya sido invocado un precio vil como elemento justificativo de la simulación. ([Segovia, Diego H. vs. Klee de Lammert, Jeanet Rita s. Simulación - Ordinario /// CCCLM Sala II, Neuquén, Neuquén; 24/09/1992; Revista de Jurisprudencia Provincial; RC J 1637/05](#)).

La indignidad del precio es un serio indicio de la simulación, pues el pagar por un inmueble una cifra cercana al 15 % de su valor de plaza, devela la irrealidad del precio establecido y una seria duda sobre la veracidad del contrato.

Otro rasgo que me llama la atención en el boleto de compraventa, es que no se menciona la transmisión de los derechos de propiedad y posesión del inmueble, cuestión ésta que es común a cualquier compraventa de inmuebles en el mercado.

Esta falta de ejecución material del contrato, el cual sería la entrega de la posesión del inmueble, es un indicio también de la simulación del contrato.

La retentio possessionis constituida por el hecho de que los supuestos vendedores, que permanecen en posesión del inmueble a raíz de un usufructo, continúan pagando el impuesto inmobiliario, tasas y servicios, importa un indicio de la simulación de primera magnitud. ([Ridolfi, Emma s. Recurso de inaplicabilidad de la ley en: Estigarribia, Ubaldo P. y otra vs. Ridolfi, Emma s. Ordinario /// STJ, Corrientes; 12/10/2006; Rubinzal Online; RC J 4702/07](#)).

En la acción de simulación constituyen indicios de primera magnitud el incumplimiento de las obligaciones emergentes del negocio simulado, y la persistencia del enajenante en la posesión de la cosa vendida. ([Santiago de Trucco, María Sofía y otro vs. Michelis, Omar Roberto y otros s. Simulación /// CCCLM,](#)

En autos, la prueba de inspección ocular realizada en el mes de abril del año 2018 (fs. 158), denotan que las Sras. Carmen y Sandra Correa, siguen en posesión del inmueble. Asimismo, la Sra. Jorrat, al intimar 4 meses después, mediante carta documento a la Sra. Cristina y Sandra Correa, a la entrega de la propiedad, me lleva a establecer que éstas se encontraban al momento de la celebración del boleto de compraventa cuestionado, en posesión del inmueble, siendo otro indicio de la simulación.

Entonces y acorde a lo señalado, el precio pagado según el boleto de compraventa, el cual no llega a igualar el precio real del inmueble, es por sí mismo demostrativo de un precio vil. Además que los presuntos vendedores siguieron en posesión del inmueble y en el boleto de compraventa nunca se estipuló sobre la entrega de la posesión del mismo, lo cual todo ello escapa a las reglas de la lógica. Y por último, el contradocumento de "Mutuo", el cual devela el verdadero contenido y carácter del acuerdo celebrado entre las partes, me llevan a la convicción de que la actora, -Sra. Jorrat Noelia Patricia-, vino a sacar del patrimonio de las demandadas, su único bien inmueble a un precio vil y con un acto simulado "boleto de compraventa", circunstancias que cumplimentan los requisitos para dejar sin efecto el acto simulado (art. 955 y 960 del Código Civil).

Por ello, la acción de simulación por reconvención deducida por Sra. Correa Cristina y Correa Patricia en contra del boleto de compraventa del 30/05/2014, será receptada favorablemente y así lo considero.

En consecuencia, declarase la nulidad total del boleto de compraventa de fecha 30/05/2014 entre la Sra. Cristina del Carmen Correa, Sandra Patricia Correa y la Sra. Noelia Patricia Jorrat, en donde las primeras le venden a la segunda el inmueble ubicado en el Barrio Islas Malvinas Argentinas, Villa Carmela, Yerba Buena, designado como Lote 15, Manzana I, Padrón 516.120, Matricula/Orden 7712/1769, Circ I, Secc. N, Manz 126/231, Parcela 15; Matricula Registral T-25471.

5.1. Reclamo de daños y perjuicios

El artículo 391 del Código Civil y Comercial de la Nación, establece que, "los actos jurídicos nulos, aunque no produzcan los efectos de los actos válidos, dan lugar en su caso a las consecuencias de los hechos en general y a las reparaciones que correspondan".

La nulidad del negocio es presupuesto de la acción de responsabilidad pero no es condición suficiente. Para que dicha acción sea viable deben darse los presupuestos de la responsabilidad civil; a saber: 1) que se haya causado un daño; 2) que guarde adecuada relación de causalidad con la conducta antijurídica (concretada en el otorgamiento del negocio inválido); y 3) que sea atribuible a una de las partes del negocio inválido en razón de un factor de atribución.

La parte legitimada podrá acumular a la acción de nulidad, la acción de daños, logrando así, además de la ineficacia del acto, el pertinente resarcimiento; o promoverla en un juicio independiente. Pero en uno u otro caso, deberá acreditar los presupuestos de la responsabilidad.

Sentada las bases sobre las que se fundamenta dicha responsabilidad, puede señalarse que todo comportamiento ilegítimo, engendra la obligación de reparar el daño causado, mediante un resarcimiento integral.

Ahora bien, reclaman las actoras reconvinientes, la suma aproximada de \$150.000 en concepto de daño moral, manifestando que el obrar antijurídico de la Sra. Jorrat y su aprovechamiento de su situación de necesidad, les produjo una profunda alteración y desvalorización de su subjetividad, que de por sí ya venía afectada por el hecho de ser hijas de parientes muertos por la dictadura y ahora con el riesgo de quedar en la calle, indefensas y sin causa legítima alguna.

Agregan que la actitud de la Sra. Jorrat Noelia, les ocasionó miedos y sufrimientos, causantes del daño moral que reclaman.

De conformidad con la definición de daño jurídico que emana del art. 1738 CCyC, puede definirse al daño moral (denominado “*consecuencias no patrimoniales*”) como la lesión de un interés no patrimonial de la víctima que produce consecuencias de la misma índole. La consecuencia resarcible, en estos casos, consiste en una modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, que se traduce en un modo de estar diferente de aquel en el que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de este y anímicamente perjudicial. (Pizarro, Ramón D., *Daño moral. Prevención. Reparación. Punición. El daño moral en la diversas ramas del derecho*, Bs. As., Hammurabi, 2004, p. 31).

De las pruebas producidas por la parte actora, tengo presente el informe pericial Psicológico (fs. 232) respecto de la Sra. Cristina del Carmen Correa, en la que el perito desinsaculado en la causa, manifiesta que Cristina infiere angustia y sentimiento de inseguridad que se relaciona con la posibilidad de pérdida de su casa paterna.

Asimismo, del informe pericial Psicológico (fs. 235/6) realizado a Sandra Patricia Correa, la perito informa que Sandra presenta indicadores de alto montos de angustias, llantos excesivo, inmadurez emocional y afectiva.

En el caso existen circunstancias que objetivamente demuestran que se ha producido un perjuicio moral. Es que la conducta de la Sra. Jorrat Noelia demandada reconvenida, tendiente a apoderarse de un inmueble de manera simulada por un instrumento privado, como lo fue el boleto de compraventa declarado nulo por simulación, es relevante al momento de ponderar el padecimiento generado en las actoras -Sra. Cristina y Sandra Correa-, sobre todo por la prolongación en el tiempo de la situación de incertidumbre y zozobra que genera un conflicto de las características del de autos. Entre ellas destaco que el boleto de compraventa de la vivienda fue celebrado - hace casi 10 años -, que las actoras reconvinentes debieron ingresar al juicio para defenderse y viéndose obligadas a iniciar este proceso por simulación.

Que de las circunstancias descritas, objetiva y razonablemente evaluadas, necesariamente deben haber ocasionado a las actoras reconvinentes, por el mero hecho del estar la posibilidad de perder su única vivienda, una lógica desazón y un considerable sufrimiento aptos sin duda para lesionar sus sentimientos, que debe ser reconocido y estimado. Corresponde por tanto otorgar un monto dinerario para reparar el daño moral sufrido por las demandantes entendido como lesión a los sentimientos o afecciones legítimas de una persona, o cuando se le ocasionan perjuicios que se traducen en padecimientos físicos o, en fin, cuando de una manera u otra se han perturbado la tranquilidad y el ritmo normal de vida del damnificado.

Acerca de la valoración judicial del daño moral, los jueces debemos brindar parámetros objetivos que justifiquen el criterio adoptado, como por ejemplo, la entidad del perjuicio sufrido por la víctima, su situación personal y las particularidades del caso que emergen de la prueba arrimada (edad a la víctima, sexo, condición social, particular grado de sensibilidad, índole de las lesiones sufridas, pluralidad de intereses lesionados, la incidencia del tiempo, la repercusión del hecho, etc.) (CSJT, sentencia N° 331 del 14/5/2008, “Leguina de Gordillo María Isabel vs. Brizuela de Madrid Elena Graciela y otros s/ Especiales (Residual)”; U.J.D. vs. G.J.M. S/Daños y Perjuicios”, 07/03/2019).

En el caso, teniendo en cuenta las circunstancias personales de las víctimas: ambas mayores de edad y solteras, la forma y circunstancias en que se produjo el hecho lesivo -firma de un boleto de compraventa de su única vivienda en garantía de un mutuo dinerario-, el momento traumático y el temor atravesado al iniciarles el juicio que las podría haber llevado a perder su única vivienda, el tiempo de tramitación del juicio, los malestares y angustias que seguramente acarrearán a Cristina y Sandra Correa.

Sobre esa base concluyó que las actoras reconvinentes sufrieron un daño moral apreciable, dinero con el que estimó podrán acceder a bienes con los cuales compensar -al menos en algún grado- las angustias y los padecimientos producto de esta ilicitud.

En consecuencia, y ante la coyuntura económica actual la cual provoca el fenómeno inflacionario existente, corresponde estimar la suma de \$300.000, (pesos trescientos mil), con más los intereses (tasa Activa) calculados desde la fecha de interposición de la presente demanda de cumplimiento de contrato promovida

por la Sra. Jorrat (01/12/2015), y hasta su total y efectivo pago.

Cabe destacar acerca del monto concedido, que si bien nuestros tribunales han sostenido reiteradamente que la suma reclamada en la demanda constituye un tope que debe ser respetado, so pena de violar el principio de congruencia, tal rigorismo formal debe ceder si, como sucede en la especie, la estimación del daño se efectuó bajo otras circunstancias económicas y se sujetó el reclamo a la fórmula "o lo que en más o menos resulte de la prueba a producirse en autos", lo que persuade de asignar una suma mayor a la reclamada en oportunidad de introducir la demanda." (CCCC Tuc. - Sala 3 "Ledesma Martín Carlos vs. Ortiz Mario Antonio - "El Rodadero S.R.L." y "Orbis Compañía de Seguros" s/ daños y perjuicios" - Expte. N° 3709/15 – Sent. N° 217 del 12/05/2022 - Dres.: Ibañez – Acosta. Registro: 00066367-04).

6. Cumplimiento de contrato y daños y perjuicios

Por último y atento al resultado arribado en la demanda de Reconvención por Simulación del boleto de compraventa de fecha 30/05/2014, -instrumento jurídico base de la acción de la demanda de cumplimiento de contrato y daños y perjuicios-, la demanda entablada a fs 11/13, por la Sra. Noelia Patricia Jorrat, en contra de las Sras. Cristina del Carmen Correa y Sandra Patricia Correa a fin de que e definitiva se fije un plazo para escriturar y la entrega de la posesión real y efectiva del inmueble ubicado en el Barrio Islas Malvinas Argentinas, Villa Carmela, Ciudad de Yerba Buena de esta Provincia, Manzana "I", Lote 15, no prosperará y así lo considero.

7. Costas

Atento al resultado arribado en la acción por cumplimiento de contrato y daños y perjuicios y la reconvención por simulación, las mismas se impondrán a la parte actora vencida, -Jorrat Noelia Patricia-, conforme al principio objetivo de la derrota, art. 60 y 61 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán.

8. Intereses

Respecto de los intereses se aplicará la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, conforme a la jurisprudencia establecida in re "Samudio de Martínez, L. c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ daños y perjuicios" (Cfr. CCCTuc., Sala II, Sentencia del 22/06/12 y "Frenos y Elásticos La Banda S.R.L. C/Astorga, Ceferino Alfonso S/Cobro de Pesos", Sentencia del 30/04/2013) y desde en que el rubro daño moral es debido (01/12/2015) y hasta su total y efectivo pago.

9. Honorarios

Respecto a la regulación de honorarios, dado que no es posible en este momento determinar la base sobre la cual deben ser calculados, me encuentro habilitado para diferir el auto regulatorio (art. 20 ley 5.480).

Por ello,

RESUELVO

I. HACER LUGAR a la Excepción de Falta de Legitimación Pasiva deducida a fs. 60/61 por la Sra. María del Rosario Cabrera, DNI 11.463.554, conforme a lo considerado en el apartado 3.

II. NO HACER LUGAR a la Acción Subrogatoria deducida a fs. 11/13 por la Sra. Jorrat Noelia Patricia, DNI 30.597.733, en contra de la Sra. María del Rosario Cabrera, DNI 11.463.554, conforme a lo considerado en el apartado 3.

III. COSTAS a la actora vencida por la Acción de Subrogación, conforme a lo considerado en el apartado 3.1.

IV. HACER LUGAR a la demanda de Reconvención por Simulación deducida a fs. 72/78 por la Sra. Cristina del Carmen Correa, DNI 24.201.834 y Sandra Patricia Correa, DNI 22.450.578, en contra del boleto de compraventa de fecha 30/05/2014. En Consecuencia, declarase la nulidad total del boleto de

compraventa de fecha 30/05/2014, celebrado entre la Sra. Cristina del Carmen Correa, Sandra Patricia Correa y la Sra. Noelia Patricia Jorrat, en donde las primeras le venden a la segunda el inmueble ubicado en el Barrio Islas Malvinas Argentinas, Villa Carmela, Yerba Buena, designado como Lote 15, Manzana I, Padrón 516.120, Matricula/Orden 7712/1769, Circ I, Secc. N, Manz 126/231, Parcela 15; Matricula Registral T-25471.

V. HACER LUGAR a la demanda de daño moral que fuera reclamada a fs. 72/78 por la Sra. Cristina del Carmen Correa, DNI 24.201.834 y Sandra Patricia Correa, DNI 22.450.578, en contra de la Sra. Noelia Patricia Jorrat, DNI 30.597.733, conforme a lo considerado en el apartado 5.1. En consecuencia, se condena a ésta última a abonar a las primeras la suma de \$300.000 (pesos trescientos mil) en concepto de daño moral en el término de 10 días de notificada la presente resolución, con más los intereses en la forma considerada.

VI. NO HACER LUGAR a la demanda por Cumplimiento de Contrato y Daños y Perjuicios deducida a fs. 11/13 por la Sra. Jorrat Noelia patricia, DNI 30.597.733, en contra de la Sra. Cristina del Carmen Correa, DNI 24.201.834 y Sandra Patricia Correa, DNI 22.450.578, conforme a lo considerado en el apartado 6.

VII. COSTAS a la Actora vencida conforme al considerado 7.

VIII. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

DR. PEDRO D. CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN

SM

Actuación firmada en fecha 21/12/2023

Certificado digital:
CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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