

Expediente: **7250/25**

Carátula: **RADUSKY PRISCILA VALERIA C/ COMPAÑIA REGIONAL DE INVERSIONES S.A S/ CANCELACIÓN DE PRENDA O HIPOTECA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA CIVIL**

Fecha Depósito: **11/09/2026 - 00:00**

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

27130675862 - *RADUSKY, Priscila Valeria-ACTOR/A*

90000000000 - *COMPAÑIA REGIONAL DE INVERSIONES S.A, -DEMANDADO/A*

6

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XVIa Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 7250/25



H102346407609

Autos: RADUSKY PRISCILA VALERIA c/ COMPAÑIA REGIONAL DE INVERSIONES S.A s/ CANCELACIÓN DE PRENDA O HIPOTECA

Expte: 7250/25. **Fecha Inicio:** 01/12/2025.

San Miguel de Tucumán, 10 de septiembre de 2026.

Y VISTOS: los autos "RADUSKY PRISCILA VALERIA c/ COMPAÑIA REGIONAL DE INVERSIONES S.A s/ CANCELACIÓN DE PRENDA O HIPOTECA", que vienen a despacho para resolver, de los que

CONSIDERANDO:

1. En fecha 09/03/2026 se presenta la Sra. RADUSKY PRISCILA VALERIA (DNI 26.412.232) con su letrada patrocinante Marta del Valle Menéndez e inician acción declarativa de prescripción liberatoria de acción personal y de la acción hipotecaria en contra da COMPAÑIA REGIONAL DE INVERSIONES S.A. (CUIT 30-70720196-3) solicitando se declare prescripta la acción personal derivada del crédito garantizado en la suma de U\$S 40.000 y la acción hipotecaria constituida el 05/10/2001. Asimismo se ordene la cancelación registral definitiva del gravamen que afecta el inmueble asentado en la Matrícula Nro. 1780/157 sito en Pje. Lanatas 350, Mzna. 7, Lote C2.

Al narrar los hechos refiere que sobre el inmueble antes mencionado pesa hipoteca constituida el 05/10/2001 en favor de Cía. Regional de Inversores S.A., siendo deudora la anterior titular registral, Sra. Volpi María Ramona (CUIT 27-12414289-5) en garantía de una obligación por la suma de U\$S 40.000 conforme surge del informe inmobiliario.

Expresa que del informe expedido por el Registro Inmobiliario no figura cesión, transferencia ni subrogación del crédito hipotecario conforme el art. 2207 CCyC, manteniendo el asiento el cual fue reconocido por la suscripta por instrumento público Nro. 437 del 23/08/2005. Agrega que del informe de Mesa de Entradas Civil, no consta que la demandada hubiera iniciado juicio sobre cobro de dólares o ejecución hipoteca en su contra en su carácter de actual titular registral, desde la fecha de su reconocimiento en el año 2005. Asevera que tampoco existe constancia de intimación fehaciente requerimiento o acto interruptivo extrajudicial conforme al régimen vigente al momento de los hechos, no habiendo mediado conducta alguna susceptible de suspender o interrumpir el curso del plazo prescriptivo, lo que demuestra la absoluta inactividad del acreedor respecto de quien actualmente ostenta la titularidad dominial. Refiere que la jurisprudencia sostuvo que la interrupción producida contra el deudor no se proyecta automáticamente al adquirente posterior que no fue parte del proceso.

Dice que conforme la consulta realizada en un expediente judicial iniciado el 30/03/2004 contra la anterior titular registral del inmueble, este no tiene movimiento alguno, tampoco hay sentencia de trance y remate, no se produce ejecución forzada del bien ni subasta, no hay actividad procesal idónea que mantenga vigente la interrupción. Agrega que aún en la hipótesis de que la promoción de dicha demanda hubiese interrumpido el curso de la prescripción, la absoluta inactividad posterior determinó el reinicio del cómputo el plazo, encontrándose ampliamente superado el término legal máximo previsto tanto para la acción personal como para la acción hipotecaria.

Manifiesta que de las diligencias preliminares surge CUIT inactiva, baja impositiva, inexistencia de actividad económica, ausencia de autoridades vigente lo que torna altamente improbable el ejercicio actual de acciones vinculadas al crédito en cuestión.

Formula apreciaciones en torno a la prescripción de la acción personal y la hipotecaria, como asimismo, en lo relativo a los efectos de la interrupción judicial y reinicio del cómputo por abandono o paralización procesal, el derecho transitorio y el régimen hoy vigente. Luego de ello, manifiesta expresiones relacionadas al principio de accesoriedad de los derechos reales de garantía, la afectación constitucional del derecho de propiedad y finalmente, aclara respecto al término de treinta y cinco años consignado en las constancias registrales.

Cita normativa, jurisprudencia y doctrina que considera aplicable.

Por proveído de fecha 29/07/2026, punto cuarto, se dispone que la presente causa tramitará bajo las reglas del proceso MONITORIO, conforme art. 528, inc. 6 CPCCT, y en su punto sexto, se dispone que previo a todo trámite, dé juramento formal a lo estipulado en el art. 531 penúltimo párrafo CPCCT en el término de cinco días.

El juramento es cumplido en fecha 05/08/2026 por la parte en donde expresó: “[...] de conformidad con lo dispuesto por el art. 531, penúltimo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, presto formal juramento, manifestando bajo juramento que los hechos invocados en la demanda son verdaderos, que la documentación acompañada es autenticación y que lo reclamado es legítimo, exigible y no ha sido satisfecho [...]” (sic).

En proveído de fecha 11/08/2026 se dispuso tener por cumplido el juramento formal del art. 531 penúltimo párrafo, y asimismo, el pase de la causa a despacho para resolver la sentencia monitoria.

2. Ahora bien, cabe mencionar primeramente que no se puede introducir un análisis de la cuestión particular a la luz de lo novedoso de este proceso dentro de la legislación local y particularmente en el fuero Civil y Comercial Común.

El digesto procesal civil de la provincia lo regula al proceso monitorio dentro de sus artículos 528 a 542. No obstante no refleja en su redacción la verdadera complejidad de este tipo de proceso que se encuentra en su estructura, a contrario sensu de los cimentados clásicamente en materia procesalista.

Esto es explicado con claridad por Morahan quien refiere:

"El 'proceso' o 'procedimiento monitorio', como advertimos de la simple lectura de ambas definiciones traídas a estudio, se caracteriza en su esencia por prescindir ab initio de la clásica bilateralidad a la que estamos acostumbrados en todo proceso de corte contencioso. En efecto, y como claramente enseña el profesor Enderle en su definición de la estructura monitoria, ésta viene a romper el método dialéctico caracterizado por tesis-antítesis y síntesis, deviniendo así en la reducción tesis-síntesis, acudiendo a tal fin a un mecanismo de creación doctrinaria conocido como 'inversión de la iniciativa del contradictorio', el cual implica en la práctica, y a través del sistema monitorio, trasladar la carga de promoción del contradictorio, del 'actor' al 'demandado condenado' (...). Dicho en sencillas palabras, sabemos que el acreedor no le interesa discutir, solo quiere cobrar, y en lo posible hacerlo en forma expedita. Será entonces el deudor quien en realidad podrá o no -según le asista o no el derecho- controvertir la orden judicial que le conmina a cumplir la prestación debida que resulta objeto de la pretensión deducida en forma monitoria. De esta manera decimos que la iniciativa de la contradicción descansa ahora en los hombros de este último. Se advierte así que prevalece en el sistema monitorio el principio solve aut repete (o pago o me opongo) por sobre el conocido solve et repete (pago y luego me opongo) al que estamos acostumbrado y que se encuentra ínsito en la clásica estructura del juicio ejecutivo. [...]" (Cfr. MORAHAN, Mariano, "El Procedimiento Monitorio 2da edición, Nova Tesis Editorial Jurídica, Rosario, 2016, pág. 35 y 36).

3. Explicada la estructura procesal monitoria, dentro del régimen procesal local es el artículo 528 el que reza los supuestos en que habilitan la vía monitoria y ello deriva de requisitos formales, pues dice esta norma al sentar la base para el análisis de la admisibilidad de la vía monitoria:

"Podrá promoverse proceso monitorio cuando el actor presente instrumento público o privado reconocido judicialmente o con firma certificada por escribano público, de cuyo contenido surja el derecho en que se funda la acción, [...]".

Luego de ello, determina los supuestos vinculados a la cuestión controvertida, la que según su redacción debe asignársele criterio restrictivo, siendo una enumeración de carácter taxativa.

En efecto y ya delimitando el análisis al caso en particular, de la proposición realizada en la demanda surge que lo que se pretende es el otorgamiento de escritura pública traslativa de dominio de un inmueble, "reinscripción dominial" y "cancelación de usufructo". Sin embargo, estas dos últimas pretensiones exceden a la vía utilizada por la requirente, pues no se encuentran dentro de las posibilidades que pudieran ser objeto de controversia para la admisibilidad de la vía monitoria, sin perjuicio de que ello dependa de los documentos que fueran acompañados.

Recuérdese que el artículo 528 CPCCT en sus incisos únicamente refiere a controversias que versen sobre:

- "1. Cumplimiento de una obligación de dar cantidades de cosas, títulos valores o de dar cosas muebles ciertas y determinadas.
2. Restitución de cosas muebles o inmuebles dadas en comodato.
3. Desalojo de bienes inmuebles por la causal de vencimiento del plazo contractual y/o falta de pago, siempre que se hubiere justificado por medio fehaciente la interpelación al locatario que establecen las leyes vigentes, en su caso.
4. Obligación de otorgar escritura pública.

5. Obligación de transferir automotores.

6. Cancelación de prenda o hipoteca."

De ello debe seguirse que la vía monitoria excede las pretensiones invocadas por la actora parcialmente, por lo que únicamente sería atendible dentro del marco del artículo 528 CPCCT, aquélla del inciso cuarto atento a las características de la obligación que se requiere (escrituración). Las demás pretensiones han de rechazarse en esta primera sentencia in limine.

4. Existen distintos tipos de procesos monitorios legislados, y el digesto procesal de Tucumán adoptó aquél cuya justificación depende de documentación de las que se excluyeron los instrumentos privados. Torres Traba explica la distinción analizando la diferencia postulada por el Maestro Calamandrei entre un proceso monitorio "puro" en donde es el Magistrado quien dicta una resolución que contiene la orden de cumplimiento de la pretensión deducida, sin que la parte requirente de dicho reconocimiento (actor) hubiera presentado indicio alguno al presentar su demanda, por lo que basta en este caso, la mera afirmación unilateral y carente de verificación del lado del acreedor. En esta clase de proceso el Juez emite la orden de cumplimiento, y una vez notificada le otorga al deudor un término o plazo para oponerse. Pero carece de un defecto importante, pues, producida la oposición del requerido, esta simple oposición desvirtúa la pretensión en una misma igualdad de partes respecto a la formulación de la demanda. Esta última situación (oposición) deriva en la necesidad de iniciar un proceso con trámite ordinario en el que no se decide sobre la orden de pago, como si fuera una segunda instancia de revisión horizontal, sino sobre el fondo de la pretensión, siendo indiferente la orden de pago que se hubiera emitido por el Magistrado en el marco del proceso monitorio. (Cfr. TORRES TRABA, José María, "El proceso monitorio. Noción y estructura procedimental", publicado en: CSJ 07/10/2020, 3 JA 2020-IV, 213. Cita Online: TR LALEY AR/DOC/2140/2020).

Lo cierto es que el Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán adoptó la técnica derivada del proceso monitorio con base documental. Un proceso en similar estructura que el antes detallado pero no cimentado sobre fundamentos que no brindan una verosimilitud sobre la orden que se peticiona, sino que la controversia a dirimir por el actor debe reflejarse en documentos calificados (v.gr. instrumentos públicos o con firmas certificadas, dice la letra del arts. 528) cuyo efecto deriva en la apertura de instancia judicial de conocimiento que deberá ser contradicho por la requerida bajo apercibimiento de que, en caso de omisión de expedirse sobre la orden, el pronunciamiento valdrá título ejecutivo (art. 534, incs. 3 y 4 CPCCT).

Al estar categorizado este tipo de proceso dentro de su faz documental, muchas veces se lo confunden con un proceso ejecutivo situación que Juan Carlos Peral expone con claridad al determinar cuales son las cualidades que se desprenden de uno u otro.

Este autor afirmaba que la finalidad buscada en el monitorio es la creación del título ejecutivo, mientras que en el proceso ejecutivo, la ejecución se fundamenta en un título existente como base. Sobre las formalidades, remitía a la distinción antes señalada en el caso del monitorio, pero en cambio, el juicio ejecutivo está condenado a la necesidad de un título documentado en la mayoría de los casos. Respecto a las notificaciones, enseñaba que el monitorio es más riguroso por el propio carácter provisorio de la sentencia monitoria y la orden de pago condicional, elemento que si el requirente afirmara desconocer, tornaría inadmisibile la demanda, mientras que en el proceso ejecutivo, existe la posibilidad de aplicar las reglas generales de la notificación. Formulaba apreciaciones en cuanto al contradictorio por cuanto, en el monitorio, si no se escucha al demandado, el juez dicta sentencia favorable al actor aunque de carácter provisora, y en el

ejecutivo, se rige con las reglas de contradictorio previo a un pronunciamiento que deriva en la intimación de pago y citación de remate. Asimismo, refería al carácter compulsivo de ambos procesos, pero expresando que en el proceso monitorio, la orden de pago está condicionada a que no exista oposición por el requerido, cuando en el proceso ejecutivo, la intimación de pago resulta incondicional.

Realizaba apreciaciones relativas a la inversión de la estructura del proceso, pues explica que en el proceso monitorio, si el requerido se opone, convierte al proceso en un juicio de conocimiento privando a la orden de pago de su eficacia; en el juicio ejecutivo, en cambio, la oposición de excepciones (oposición), genera una etapa promovida por el ejecutado que se encuentra limitado a un motivo tasado por la ley procesal. En esta misma línea (estructura de los procesos) reitera términos analizados en líneas precedentes al estudiar el comentario de Torres Traba, ya que considera -también- que de esta inversión en el contradictorio el proceso adquiere otra envergadura, pues de generarse dicho acto procesal, la intimación queda desvirtuada y en consecuencia, surge la necesidad de expandir el conocimientos sobre la controversia, situación que no se verifica en el marco del proceso ejecutivo, porque su contradictorio o defensa es posterior a la iniciación de la ejecución, y aún existiendo oposición, el proceso mantiene su propia naturaleza, es decir, el acto procesal de oposición a la ejecución, no implica la necesidad de profundizar el conocimiento sobre la cuestión de fondo de la disputa. Finalmente, hace alusión a la sentencia dictada en cada proceso, particularmente a la cosa juzgada que derivara de ellos. Señala que en el caso del proceso monitorio, existe cosa juzgada material, y en el proceso ejecutivo, siempre hará cosa juzgada formal, pero reservándose el conocimiento de la controversia en un proceso más amplio y ulterior a aquél. (Cfr. PERAL, Juan Carlos, "Las medidas autosatisfactivas y el proceso monitorio" publicado en DJ 2005-2, 897. Cita online: TR LALEY AR/DOC/2091/2005).

Ahora bien, entrando en la controversia propuesta en el escrito de demanda en estos actuados, surge que se pretende la cancelación de un gravamen derivado del derecho real de hipoteca sobre el inmueble registrado en la matrícula Nro. 1780/157 cuyos datos catastrales son onsignados en el postulado inicial. Sin embargo los instrumentos traídos a estos estrados no fueron pasados por ante escritura pública ni instrumentos privados que hayan sido intervenidos por un notario público. Refuerza esta apreciación, los ofrecimientos realizados en materia probatoria, como por ejemplo, los de prueba informativa y exhibición de documental (véase puntos XVII del escrito de demanda).

Este inconveniente derivado de la instrumentación de los documentos que deben de acompañarse en conjunto con el escrito inicial de demanda contradicen la vía elegida en cuanto a su admisibilidad. Sobre esto último debe de tenerse presente que conforme proveído de fecha 29/07/2026 en su punto cuarto se dispuso que la cuestión tramitará bajo las reglas del proceso monitorio, y en particular inicando el artículo 528, inciso sexto del Código Procesal Civil y Comercial local, que refiere precisamente a lo peticionado, es decir, una cancelación de prenda o hipoteca. Asimismo, en el mismo proveído pero en su punto sexto, se ordena a la parte que previo a todo trámite, dé cumplimiento formal con el juramento dispuesto en el artículo 531, penúltimo párrafo del CPCCT, lo que fue efectivamente realizado en presentación de fecha 05/08/2026 cuyo punto segundo del petitorio del escrito, se solicita "[...], se provea la prosecución del trámite monitorio conforme a derecho" (sic). De ello puede asumirse que la actora ha conformado la vía y el trámite que se le imprimió a este proceso para su pretensión.

No obstante, de la documentación acompañada con el postulado inicial, y como ya se insinuara en pasajes anteriores, no se satisfacen los requisitos de admisibilidad comunes del artículo 528 CPCCT, pues éste es claro en exigir que la obligación pretendida sea asentada en instrumento público, o bien de tratarse en instrumentos privados, que éstos se encuentren intervenidos por un fedatario en sus firmas. Entonces, aún cuando el contenido de la pretensión pueda subsumirse

dentro de los supuestos del artículo 528 procesal, la demanda no puede ser receptada favorablemente en esta vía elegida, en tanto no se cumplen con los requisitos de admisibilidad de base exigidos como comunes a todos los casos que describe en sus incisos, tratándose de un proceso monitorio documentado.

Se recuerda, por otro lado, que de la documentación acompañada en autos, incluída la medida preparatoria, únicamente se consigna un informe de dominio sobre el inmueble cuya matrícula es T-10963 (Tafí) y una tirilla emitida por Mesa de Entradas Civil y Documentos y Locaciones de este Poder Judicial. En consecuencia, la acción de cancelación de hipoteca entablada, debe ser rechazada conforme lo dispuesto por el artículo 528 CPCCT y en atención al marco acotado de conocimiento que permite disponer el proceso monitorio en la legislación local.

5. Costas y Honorarios

5.1. Costas. No existiendo razones para apartarse del principio objetivo de la derrota, y encontrándose en una instancia prematura en tanto la vía elegida para tramitar este proceso consta de dos etapas de la cual se desprende una primera en el análisis de los títulos a fin de que se corra traslado y se condicione el resolutorio final a la existencia o no de una oposición, las costas se imponen a la actora.

5.2. Honorarios. En cuanto a los estipendios profesionales y ante la ausencia de base regulatoria, éstos se regularán oportunamente.

Por ello;

RESUELVO

I.- RECHAZAR la demanda monitoria promovida por la parte actora en atención a lo normado en Libro Segundo, Título VI, en su capítulo 8 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (Art. 532 CPCCT) y lo considerado.

II.- COSTAS, como se consideran.

III.- HONORARIOS, oportunamente.

HÁGASE SABER.^{LEAP}

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

-Juez Civil y Comercial Común de la XVIa Nom.-

Actuación firmada en fecha 10/09/2026

Certificado digital:

CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

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



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/cf083d60-ad52-11f1-8d2c-bfb97d3a0a9f>