

Expediente: **203/25**

Carátula: **RAITELLI ANDREA C/ HERRERA OSVALDO DELFIN Y OTRA S/ ESCRITURACION**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA CIVIL**

Fecha Depósito: **25/08/2026 - 00:00**

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

27328537309 - RAITELLI, ANDREA-ACTOR/A

90000000000 - HERRERA, OSVALDO DELFIN-DEMANDADO/A

90000000000 - DE PALAVECINO DE HERRERA, NORA IRENE-DEMANDADO/A

27328537309 - RAITELLI, MARCELO AUGUSTO-ACTOR/A

27328537309 - RAITELLI, MARCELO JAVIER-ACTOR/A

27328537309 - RAITELLI, FEDERICO MAXIMILIANO-ACTOR/A

90000000000 - HERRERA, AUGUSTO-DEMANDADO/A

90000000000 - HERRERA, MAURICIO-DEMANDADO/A

90000000000 - HERRERA, LORENA-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°: 203/25



H102346361855

**Autos: RAITELLI ANDREA c/ HERRERA OSVALDO DELFIN Y OTRA s/ ESCRITURACION**

**Expte:** 203/25. **Fecha Inicio:** 10/02/2025.

San Miguel de Tucumán, 24 de agosto de 2026.

**Y VISTOS:** los autos "RAITELLI ANDREA c/ HERRERA OSVALDO DELFIN Y OTRA s/ ESCRITURACION", que vienen a despacho para resolver, de los que

### CONSIDERANDO:

1. En fecha 22/05/2026 se presentan los Sres. RAITELLI MARCELO JAVIER (DNI 32.202.795), RAITELLI FEDERICO MAXIMILIANO (DNI 32.927.171), RAITELLI ANDREA (DNI 36.839.169) y RAITELLI MARCELO AUGUSTO (DNI 14.449.009) con el patrocinio letrado de Juárez Ureña María de los Ángeles, revocando poder otorgado oportunamente a la letrada Ibarra Gisela Alejandra Carolina, y promueven proceso monitorio por escrituración en contra de los Sres. PALAVECINO NORA IRENE (DNI 10.556.391), PALAVECINO AUGUSTO, PALAVECINO MAURICIO y PALAVECINO LORENA, con el fin de que éstos otorguen la escritura traslataiva de dominio.

Al narrar los hechos de su demanda, refiere que fue el 11/12/1989 cuando se suscribió un boleto de compraventa debidamente sellado ante al Dirección General de Rentas, y que fuera celebrado entre Baleda Juan Casimiro (L.E. 7.034.861), Acosta Jesús del Carmen (DNI 1.724.941) en calidad de

compradores; y Osvaldo Delfín Herrera (L.E. 5.096.263) y Palavecino Nora Irena (DNI 10.556.391) en calidad de vendedores, sobre un inmueble sito en calle Ecuador Nro. 3166 de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, Padrón Inmobiliario Nro. 219.383, Circ. I, Secc. 5C, Manzana/Lámina 122 a, Parcela 9, Matrícula Registral N-19532.

Indica que de las personas mencionadas en el boleto de compraventa, la única con vida es la Sra. Nora Irene Palavecino al fallecer su esposo, el Sr. Osvaldo Delfín Herrera el día 10/03/2025. Afirma que fallecieron también los compradores Baleda Juan Casimiro y Acosta Jesús del Carmen oportunidad en que se abrió el sucesorio de ambos a los fines de acreditar herederos, y declarándose como tales a la Sra. Dora Cristina Baleda, única hija del matrimonio. Señala que la Sra. Dora Baleda falleció el 03/02/2013 abriéndose la sucesión de ésta y declarándose como herederos a sus tres hijos Raitelli Marcelo Javier, Raitelli Federico Maximiliano y Raitelli Andrea. Luego, se declaró como heredero a Raitelli Marcelo Augusto en calidad de cónyuge superstite. Dice que estas sucesiones tramitaron por el Juzgado de Familia y Sucesiones de Capital XI Nominación ante el Expte. Nro. 5439/11.

Manifiesta que a la fecha no se ha podido concretar la escrituración pactada en el boleto de compraventa fijada en la cláusula sexta de dicho instrumento, y que la razón de ello es que los vendedores reclamaban una deuda que afirma, no existe, ya que del instrumento de compraventa surgiría que el saldo que quedó pendiente del precio, habría sido saldado íntegramente en la fecha 14/12/1989, encontrándose en el recibido las firmas insertas de los Sres. Vendedores, y en donde se declara al mismo tiempo que no queda deuda por ningún concepto.

Luego refiere que habiendo transcurrido mucho tiempo desde la firma del boleto de compraventa, manifiestan que el inmueble objeto de este proceso se encuentra en su posesión desde el mes de diciembre del año 1989, y fue el lugar en donde vivieron sus abuelos maternos, fecha en que es entregado el inmueble en posesión dejándose constancia en el anexo del boleto de compraventa. Afirma que actualmente continúan ellos habitándolo de forma continuada y de forma ininterrumpida.

Acompaña prueba documental, solicita prueba informativa, testimonial, pericial caligráfica y socioambiental.

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, al analizar la controversia planteada en autos, se pretende el otorgamiento del instrumento traslativo de dominio de una propiedad inmueble asentada en el Registro Inmobiliario en la Matrícula N-19532 y datos catastrales que se consignan en el postulado inicial. Sin embargo, la parte actora en su escrito inicial declara que el negocio cuya obligación contiene su instrumento, no fue pasada por ante escritura pública sino por instrumento privado sin que consten en éste, la intervención en su suscripción de un notario público que pudiera verificar ambas firmas. Prueba de ello también es el ofrecimiento del medio probatorio pericial caligráfico.

A su turno si bien se insinúa un poder especial en favor de la Sra. Dora Cristina Baleda a fin de que suscriba la escritura pública traslativa de dominio de la propiedad cuya matrícula registral coincide con la antes mencionada, esta encuentra dos inconvenientes. El primero de ellos, no tiene vinculación con la obligación de base de la pretensión de la actora, es decir el boleto de compraventa, sino que la vinculación que tiene dicho instrumento es facultar a la Sra. Baleda para suscribir dicha escritura en favor de un señor de nombre Juan Casimiro Baleda (L.E. 7.034.861) o las personas que este indique. Por otro lado, el segundo inconveniente es que la persona apoderada ha fallecido conforme surge de los propios documentos.

En cuanto a la vía elegida, se tiene presente que por proveído de fecha 28/05/2026, en su punto cuarto se ordenó a los actores que den cumplimiento formal a lo estipulado en el artículo 531 penúltimo párrafo CPCCT, y que en fecha 01/06/2026 se dio efectivo cumplimiento al decir en esta presentación: "Que venimos por el presente a dar cumplimiento con el juramento formal previsto en el penúltimo párrafo del Art 531 C.P.C.C.T., a los fines declaramos que la información y documentación suministrada en la demanda promovida es verdadera. Pedimos se tenga por cumplido juramento y se pase a resolver". Luego, en proveído de fecha 04/06/2026 en su punto segundo, se dispuso que previo a pasar a resolver la sentencia monitoria, se practique planilla fiscal, la que fue abonada debidamente por la parte actora conforme consta en presentación de fecha 29/06/2026. Todos estos actos fueron conformados por la actora en cuanto a la vía seleccionada por lo que no existen dudas en cuanto al tipo de proceso por el que quiso tramitar su pretensión.

No obstante ello, el boleto de compraventa no cumple con las calidades exigidas por la norma procesal, ya que si bien la pretensión es encuadrada dentro del inciso cuarto del artículo 528 CPCCT, ésta no satisface las formalidades exigidas en cuanto a la instrumentación de dicha obligación, es decir, que el boleto haya sido asentado en un instrumento público; o bien, siendo un instrumento privado como surge en el caso, haya sido reconocido judicialmente o con firma certificada por escribano público. Entonces, aún cuando el contenido de la obligación pueda subsumirse dentro del articulado del artículo 528 procesal, la demanda no puede ser receptada favorablemente en este tipo de procesos, cuando no se satisfacen los requisitos formales básicos exigidos por esta disposición ya que éstos son comunes a todos los supuestos bajo la lógica de un proceso monitorio documentario.

Se recuerda que en el caso de autos, tanto en el análisis de la documentación aportada a este proceso, como también dentro de las afirmaciones establecidas en el postulado inicial, únicamente hace referencia a un instrumento privado sin firmas certificadas, pero con fecha cierta en pos de la intervención de la Dirección General de Catastro mediante el pago de su correspondiente timbrado, formalidad que no alcanza a aquélla ni puede suplirla. En consecuencia, la acción de escrituración a través de esta vía debe de ser rechazada de conformidad a lo normado 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 el artículo 532 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán.

**II.- COSTAS**, a la actora, conforme a lo considerado.

**III.- HONORARIOS**, oportunamente.

**HÁGASE SABER.**LEAP

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

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

Actuación firmada en fecha 24/08/2026

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/9d4ae1c0-9ffd-11f1-8a5a-4f08be56d8a3>