Expediente: **446/05**
Carátula: **SUC.BITAR SALIM EDUARDO Y OTRO C/ EL ESTE DE SAN JOSE S.R.L. Y OTROS S/ NULIDAD**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **24/09/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - GOMEZ, EMILIA MARTA SUCESION-DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ, OTILIA EUFRASIA-DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ, GERONIMO HERMENEGILDO-DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ, EMILIO HIGINIO-DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ, JUAN JOSE-DEMANDADO/A
90000000000 - SUCESORES DE GOMEZ DE CALVENTE, EMILIA MARTA-DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ DE LUNA, ISABEL-DEMANDADO/A
90000000000 - RODRIGUEZ DE GOMEZ, CONCEPCION DEL VALLE-ADMINISTRADORA DEL SUCESORIO
90000000000 - ABDALA, MARTIN EUGENIO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
90000000000 - GOMEZ, ROBERTO EMILIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ, CARLOS DANTE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ, BEATRIZ DEL VALLE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ, GERONIMO ORLANDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ, ANGELA GLADYS-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27176133568 - BITAR, JORGE WADI-DEMANDADO
20222633428 - EL ESTE DE SAN JOSE S.R.L., -DEMANDADO/A
20127346357 - ABDALA, JOSEFINA-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
20127346357 - SUCESION SALIM, EDUARDO BITAR-APODERADO
30716271648510 - GARESE, HORACIO EDUARDO-DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ, NORMA MARGARITA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ, ZULEMA ARGENTINA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20213289803 - SUCESION DE ABRAHAM, BITAR-APODERADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 446/05

H102325139856

Juzgado Civil y Comercial Común de la I° Nominación

San Miguel de Tucumán, 23 de septiembre de 2024.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“SUC.BITAR SALIM EDUARDO Y OTRO c/ EL ESTE DE SAN JOSE S.R.L. Y OTROS s/ NULIDAD”** (Expte. n° 446/05 – Ingreso: 15/03/2005), acumulado a los autos **2046/06** y **3267/06** de los que

RESULTA:

De manera preliminar, se deja sentado que en fecha 21/10/2015 (conf. copia certificada de resolución obrante a fs. 372/373, págs. 357/361, expte. 446/05), se acumulan los autos caratulados “Suc. Bitar Salim Eduardo y otro c/ El Este de San Jose S.R.L. y Otros s/Nulidad. Expte. 446/05”; “Suc. de Gómez Emilio Higinio c/ El Este de San José SRL y otros s/ nulidad. Expte. 2046/06” y “Suc. de Gómez Gerónimo Hermenegildo c/ El Este de San José s/ Nulidad. Expte. 3267/06”, ordenándose su tramitación por separado y resolución en una misma sentencia.

En virtud de ello y del orden de inicio de cada una de las causas referidas, se exponen las resultas a continuación:

Resultas de autos: "SUC.BITAR SALIM EDUARDO Y OTRO c/ EL ESTE DE SAN JOSE S.R.L. Y OTROS s/ NULIDAD" EXPTE. 446/05:

1. Demanda: Que en fecha 15/03/2005 (fs. 51, pág. 109 del primer cuerpo del expediente digitalizado), se apersona Josefina Abdala (con el patrocinio del letrado Marcelo H. Fenik) y Martín E. Abdala (por derecho propio).

Señalan que en la causa "Bitar Salim Eduardo s/ Sucesión" que tramita ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la II° Nominación, ambos son herederos del causante (en representación de su madre prefallecida), siendo el letrado Martín E. Abdala a su vez, cesionario de las acciones y derechos hereditarios que le corresponden a Delia Bitar de Fauze en dicho sucesorio.

Asimismo, respecto de la causa "Bitar Abraham s/ Sucesión" que tramita en el Juzgado de Familia y Sucesiones de la VI° Nominación, son herederos del causante de dicho sucesorio (en representación de su madre prefallecida) y cesionarios de las acciones y derechos hereditarios que le corresponden a Delia Bitar de Fauze y a los Sres. Eduardo, Eugenio, Graciela y Héctor Manzanedo.

Solicitan se declare la inexistencia o nulidad y se redarguya de falsedad, el poder especial para escriturar presuntamente otorgado mediante la escritura n° 12 del 18/07/1973 pasada por ante el Juez de Paz de Orán, Departamento Leales, Tucumán. Asimismo, solicita que se declare la inexistencia o nulidad de la escritura n° 29 de venta de inmueble del 13/01/2003 ante el registro notarial n° 16 de la ciudad de Santiago del Estero.

Entablan demanda de inexistencia o nulidad del poder especial de escrituración n° 12, en contra de Jorge Wadi Bitar, Isabel Gómez de Luna, Emilio Higinio Gómez, Otilia Eufrasia Gómez, Juan José Gómez, Gerónimo Hermenegildo Gómez y los sucesores de Emilia Marta Gómez de Calvente, señala que desconoce sus domicilios y datos personales.

Asimismo, respecto de la redargución de falsedad del citado poder, se inicia en contra de idénticos demandados, haciendo extensiva al funcionario público otorgante Sr. Horacio Eduardo Garese. En relación a la inexistencia o nulidad de la escritura de venta n° 29, entabla demanda en contra del Sr. Jorge W. Bitar y los hermanos Gómez, haciéndola extensiva en contra de la empresa El Este de San José SRL.

Relatan que en noviembre de 1972 por boleto de compraventa los hermanos Salim Eduardo Bitar, Abraham Bitar y Jorge Wadi Bitar adquirieron los inmuebles denominados "El Hallado" y "Campo del Mudo" (ubicados en Departamento Jiménez, provincia de Santiago del Estero e identificados con matrícula registral n° 12-0035 y 12-0005). Señala que el original de dicho boleto se encuentra en la causa "Gómez de Luna Isabel y otro c/ Jorge Wadi Bitar y otros s/ cumplimiento de contrato" y se encuentra protocolizado mediante escritura n° 678, 27/11/1975, registro notarial n° 9 conforme surge del informe de dominio.

Señalan que con dicho boleto los vendedores transmitieron la posesión de los inmuebles a los adquirentes quienes la ejercieron de forma pública, pacífica e ininterrumpida, realizando diversos actos posesorios y actuando como legítimos propietarios de los fundos. Expresan que la administración del condominio la llevaba adelante el Sr. Jorge Wadi Bitar y que luego del fallecimiento de sus hermanos continuó administrando el mismo.

Continúan su relato, indicando que los inmuebles guardan una extensión de más de 1.100 has y que en virtud de ello, la posesión fue esporádica y ocasionalmente turbada por lugareños que ingresaban a hachar leña, lo que motivó denuncias policiales.

Expresan que el 05/12/2002, tomaron conocimiento que el Sr. Benoit Perdereau había ingresado a los fundos, cortando el alambre y maleza en el camino de acceso, manifestando que se encontraba en tratativas de comprarlos. Señala que el mismo día remitieron carta documento, la que no fue respondida y agregan que al no regresar a los fundos, ello les brindó tranquilidad.

Cuentan que en junio de 2003, tomaron conocimiento que los dependientes de "El Este de San José SRL" ingresaron a los inmuebles rompiendo el alambrado de manera violenta y, en definitiva, despojaron de los inmuebles a los sucesores de Salim y Abraham Bitar. Expresan que la apoderada

de dicha empresa es la Sra. María del Carmen Grau y que, luego de averiguaciones, tomaron conocimiento que la citada empresa tenía relación con el Sr. Perdereau. Que en fecha 18/11/2003, remitieron carta documento a los fines de que informen las razones de su ingreso y solicitando se abstengan a continuar realizando trabajos, la cual fue respondida el 24/11/2003, sosteniendo que era la propietaria de los fundos. Manifiesta que luego de una nueva notificación, la cual no fue respondida, iniciaron la causa "Suc. de Salim Eduardo Bitar y Suc. de Abraham Bitar c/ El Este de San José SRL s/ interdicto posesorio" que tramita ante el Juzgado Federal n° 1 (Sec. Civil).

Manifiestan que producida la turbación, los sucesores se preocuparon por buscar una explicación de lo sucedido y, luego de averiguaciones, constataron que el Sr. Jorge Wadi Bitar tenía una estrecha relación con el ingreso de los dependientes de la empresa, llevando a cabo una ilegítima maniobra para despojar de la propiedad y posesión a los restantes sucesores.

Explican que los Sres. Salim y Abraham Bitar eran solteros y sin hijos, y sus herederos eran sus hermanos y sobrinos. Señalan que a fines del año 2002, el Sr. Jorge Wadi Bitar comenzó a mostrarse reticente a brindar información y evadía su obligación de rendir cuentas, lo que dio inicio a diligencias por parte de los actores. Que en fecha 04/04/2003, se limitó a rechazar el requerimiento por improcedente, malicioso y temerario sin mayores fundamentos. Indican que por ello, iniciaron la causa para el reconocimiento de su obligación de rendir cuentas caratulada "Suc. de Salim Eduardo s/ Medida Preparatoria" ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la IV° Nominación y luego el inicio de los autos "Suc. de Salim Eduardo Bitar c/ Jorge Wadi Bitar s/ Rendición de cuentas" que tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VIII° Nominación.

Continuando con sus averiguaciones, relatan que advirtieron que en el año 2003 hubo una mutación registral de la titularidad registral de los fundos a través de la escritura n° 29 cuya nulidad es objeto de la presente causa, la cual fue concretada por el Sr. Jorge W. Bitar invocando ser apoderado de los Sres. Gómez (titulares de dominio).

Agregan, que luego descubrieron que el Sr. Jorge. W. Bitar previo a la celebración de la venta, confeccionó planos de los inmuebles e inició en contra de los Sres. Gómez el juicio caratulado "Bitar Jorge Wadi c/ Gómez Jerónimo Hermenegildo s/ Prescripción adquisitiva" que tramitó ante el Juzgado Civil y Comercial de la V° Nominación de los Tribunales ordinarios de Santiago del Estero. Indican que el demandado decidió transitar dicho camino para adquirir los inmuebles y por alguna razón desconocida cambió de estrategia y abandonó el juicio, por un nuevo camino.

Exponen que la falta de seriedad del negocio es evidente. Por un lado, por cuanto no les resulta creíble ni entendible que el Sr. Jorge W. Bitar pretenda quitar los inmuebles por prescripción a los Sres. Gómez y, luego, los represente en la venta de los inmuebles. Expresa que ello no pudo ser posible por cuanto los Sres. Gómez no poseían los fundos desde el 15/11/1972, fecha en la que le transmitieron el señorío fáctico. A su vez, por cuanto en el año 1982 demandaron el saldo del precio adeudado en la causa "Gómez de Luna Isabel y otro c/ Jorge Wadi Bitar y otros s/ cumplimiento de contrato".

Por ello, indican que la escritura de venta de los inmuebles es nula en base a los siguientes motivos, que se exponen y explican a continuación:

1) *Nulidad o inexistencia del poder*: a) No existe el protocolo donde debería estar conservado el original o matriz de la escritura: Indican que luego de obtenida la copia de la escritura de venta, iniciaron una medida preparatoria "Abdala Martin E. s/ medida preparatoria" ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la III° Nominación y en dicha causa se libró oficio al escribano que intervino en la escritura, a partir de la cual obtuvieron copia del poder de hace más de 30 años. Luego indican que requirieron al Archivo de la Provincia remisión de copia, quien indicó que no había sido remitido por el Juzgado de Paz. Oficiado Inspección de Juzgado, informaron que dicho protocolo no estaba en dicha dependencia, añadiendo que se encontraba intervenido por irregularidades que motivaron la detención y procesamiento del titular. Refieren las acordadas 428/76, 593/79 y la causa caratulada "Barrionuevo Juan Carlos c/ Provincia de Tucumán s/ nulidad en relación a dichas irregularidades. Cita los artículos 998, 1005, 1161 del CC; b) Las firmas insertas son falsas y la fecha no es sincera. Redargución de falsedad: Expresan que luego de comparar las firmas con la escritura n° 248 de 1970 y la inserta en la demanda de los Sres. Gómez en contra de los Sres. Bitar, las firmas de los supuestos otorgantes del poder son visiblemente falsificadas. En relación a las fechas, señalan que fue presuntamente otorgado en 1973, es decir hace 30 años; que luego en 1982 los Sres. Gómez iniciaron juicio contra quien dice ser su apoderado y a su vez, su propio mandatario (Jorge W. Bitar) encargó el plano para iniciar la acción de prescripción adquisitiva, por lo

que infiere que el mismo fue armado recientemente; c) Exceso de competencia territorial del Juez de Paz interviniente: Manifiestan que el poder otorgado no es escritura pública sino, en el mejor de los casos un instrumento público y, para ello, debería reunir los extremos del art. 980 del CC. Indica que del poder se puede advertir que los poderdantes no tenían domicilio en la localidad de Orán (residían en San Miguel de Tucumán) y agrega que los inmuebles se sitúan en Santiago del Estero. Cita el art. 65 inc. III de la Ley Orgánica y el art. 66 de la Ley 5732, que refiere que la competencia material es para los lugares en que no hubiere escribanos y reviste carácter excepcional.

2) *Falta de idoneidad del poder:* a) El mentado poder no es una escritura pública: Citan el art. 1184 (inc. 7 y 1) del CC, que indica que en caso de uso de un poder para la transferencia de bienes inmuebles, el mismo debe realizarse por escritura pública. Señalan que las escrituras públicas son aquellas otorgadas por escribanos en sus libros de protocolo o por funcionarios con iguales atribuciones (art. 979 inc. 1 y 997 CC) y que, los únicos habilitados son los cónsules, lo que no se da en el caso pese a que la Ley Orgánica otorgue competencia material para incumbencias notariales, ello no implica facultad para otorgar escrituras públicas; b) El poder no estaba legalizado y no se agregó el original: Señala que la utilización del poder en otra jurisdicción exige el trámite de legalización y que no obstante ello, tampoco fue acompañado su original conforme lo exige el art. 1003 del CC. Expresa que el acompañar copia certificada no suple dicho requisito, por cuanto esto es sólo válido para poderes generales; c) El mandato no contenía facultades para vender el inmueble: Sostienen que el poder contiene errores de redacción lo que dificulta determinar su verdadero alcance. Destaca que el mismo se titula “poder especial para escrituración” y luego, el funcionario así lo consigna al indicar que ello otorgan los mandantes. Asimismo, al detallar las facultades resalta otras facultades. Indica que el objetivo era escriturar y el mandatario utilizó el mentado poder para vender y transmitir la posesión de los mismos. Luego expresa que al indicar el importe de la venta, permite concluir que lo faculta a vender. Asimismo, señala que el mismo no establece el contenido u objeto de la escrituración, lo que lo hace inútil para vender, recibir el precio, otorgar recibo y carta de pago, transmitir derechos de propiedad, obligarse y responder por evicción, etc.

3) *Falta de vigencia del mandato:* a) El mandato había cesado a raíz del fallecimiento de una de las mandantes: Cita el art. 1963 inc. 3 CC. Indican que en fecha 13/03/2000 falleció la Sra. Emilia Marta Gómez, quien fue una de las mandantes. Sostiene que para que tenga validez post mortem debe tratarse de un negocio preciso y determinado, que el encargo haya comenzado a realizarse, tenga un plazo determinado y haya sido dado en interés común del mandante y mandatario (art. 1980 y 1982 del CC), lo que considera no se da en el caso; b) Se había extinguido por revocación de los mandantes y renuncia del mandatario: Cita el art. 1.963 del CC. Refiere que los poderdantes iniciaron acciones en contra de los Sres. Bitar (incluido el mandatario Jorge Wadi) para el pago del precio y que a su vez, el mandatario inició juicio de prescripción adquisitiva en contra de sus mandantes.

Solicitan medida cautelar de anotación preventiva de la litis, la cual es concedida el 23/05/2005 (fs. 92, pág. 191). Ofrece prueba.

Recibidos los autos por el Juez del Juzgado Civil y Comercial Común de la II°Nominación, por providencia de fecha 30/03/2005 ordena su remisión al Juzgado de igual fuero de la III° Nominación a los fines de su tramitación, atento a la radicación de la medida preparatoria.

2. Traslado de demanda: Recibidos los autos, en fecha 13/05/2005 (fs. 91, pág. 189), se ordena acumular por cuerda separada la causa Abdala Martín s/Medida Preparatoria (cumplido a fs. 174, pág. 355) y se dispone el traslado de la demanda. Asimismo, se ordena librar oficio a la Secretaría Electoral del Juzgado Federal a fin de que informe los domicilios de los demandados Gómez.

Corrido el traslado pertinente a El Este de San José SRL (conf. cédula diligenciada a fs. 97, pág. 201), el 01/09/2005 (fs. 147/159, págs. 301 a 325) se presenta María del Carmen Grau en el carácter de apoderada de la firma con el patrocinio del letrado Marco Ariel Ortega, contesta demanda y opone excepción de falta de acción.

Corrido el traslado pertinente a Jorge Wadi Bitar (conf. cédula diligenciada a fs. 98, pág. 203), el mismo en fecha 22/08/2005 (fs. 126/133, págs. 259/273) solicita recusación sin causa y opone excepción de falta de acción. Asimismo, interpone defecto en la demanda (rechazada el 31/07/2012, fs. 306, pág. 223). Por escrito de fecha 01/09/2005, contesta demanda (fs. 135/144 págs. 277/296).

Asimismo, diligenciado el oficio a la Secretaría Electoral (a fs. 99, pág. 205), tal organismo informa que: Gómez Isabel, Otilia Eufrasia Gómez y Gerónimo Hermenegildo Gomez se encuentran fallecidos e informan sus últimos domicilios registrados. Respecto de Juan José Gómez señalan que no poseen antecedentes y en relación a Gómez Emilio Higinio informan su último domicilio. Luego, en fecha 24/08/2005, se ordena librar oficio al Registro Civil y a Mesa de Entradas (fs. 107, pág. 341).

Así las cosas y en mérito a la recusación sin causa formulada, en fecha 12/09/2005 se remiten las actuaciones al Juzgado de igual fuero por intermedio de Mesa de Entradas y se reservan las presentaciones para ser proveídas oportunamente.

Por su parte, corre el diligenciamiento de la cédula de traslado de demanda al demandado Horacio Eduardo Garese (véase fs. 182, pág. 371).

Remitida la causa (fs. 176) al presente Juzgado, en fecha 29/11/2006 se proveen las actuaciones reservadas (fs. 191, pág. 389). Respecto de las presentaciones de Jorge Wadi Bitar, se reserva la excepción de falta de acción para definitiva y se tiene por contestada la demanda. En relación a la contestación de demanda de El Este de San Jose SRL no se da curso a dicha presentación por incumplimiento de los recaudos legales (bono profesional y aporte ley 6059 art. 26 inc.a).

3. Contestación de Jorge Wadi Bitar: Conforme ya se adelantó, en fecha 01/09/2005 (fs. 135/144, pág. 277/295) la letrada Gabriela Saade, contesta demanda en representación de su mandante. Niega en general y en particular los hechos de la demanda.

En su verdad de los hechos, reconoce la celebración del contrato de compraventa de fecha 08/11/1972 por medio del cual él y sus hermanos adquirieron los fundos de los hermanos Gómez. Sostiene que por boleto de compraventa de fecha 30/07/1991, el Sr. Abraham Bitar cedió sus derechos sobre dichos fundos, 4 años antes de su deceso (01/06/1995). Asimismo, indica que el restante condómino Salim Eduardo Bitar, cedió su parte en fecha 13/11/2001, un año antes de su deceso (10/07/2002). En consecuencia, sostiene que fue el único propietario luego de las cesiones de sus hermanos en virtud de los boletos de compraventa referenciados. Señala que los demandados en su afán expansionista pretenden heredar bienes que salieron del patrimonio de los causantes.

Expresa que las operaciones se suscitaron en el seno familiar, entre hermanos que tuvieron una estrecha relación afectiva y que transitaron siempre unidos prestándose colaboración. Destaca que la falta de descendencia de sus hermanos, fue el desencadenante de la especial predilección por parte de ellos hacia su mandante, quien estuvo a su lado hasta el fin de sus días. Sostiene que no existió mala fe de su parte, en tanto que conforme surge de la documentación acompañada resulta ser dueño del 100% de los fundos. Por ello, encomendó los planos en el año 2002 y rechazó la carta documento remitida a su mandante por maliciosa.

Añade que el poder utilizado para la venta, fue otorgado por los Sres. Gómez en favor de él y de sus hermanos para que en forma conjunta o indistinta escrituren a favor de quienes ellos designen, por lo que no considera que sea ventajoso para su mandante en tanto no participó de su confección.

Destaca que la escritura traslativa de dominio, fue confeccionada por el notario Edmundo Alberto Gómez titular del registro n° 16 de Santiago del Estero, quien verificó la documentación pertinente y la consideró apta. Expresa que por una cuestión de economía notarial, con el poder firmó la escritura en el carácter de apoderado de los titulares de dominio, pero que el notario actuante en ningún momento desconoció que era el único propietario en virtud de la cesión de sus hermanos. Expresa que a la fecha de la escritura traslativa de dominio, era el único propietario de los fundos ya que era dueño ab initio del 33,33%, para luego adquirir de sus hermanos el 66% restante, por lo que sostiene que de ninguna forma su mandante realizó acto antijurídico alguno.

Distingue que en el caso, existieron dos actos jurídicos independientes: la venta propiamente dicha, efectuada por su mandante en ejercicio de sus derechos y el acto de escrituración a favor de la firma El Este de San José, en razón del poder irrevocable post mortem. Menciona que la circunstancia de que uno de los mandantes haya fallecido, no implica que el mentado poder deje de surtir efectos en tanto sólo lo hace, una vez cumplida su finalidad (escriturar). Ofrece prueba.

4. Por sentencia de fecha 26/03/2008, se rechaza el incidente de caducidad de instancia interpuesto por la demandada (fs. 236). En fecha 21/04/2008, la letrada Gabriela M. Saade interpone recurso de

apelación por las costas, el cual es concedido y tramitó vía incidente por cuerda separada (fs. 264/266, pág. 135/139).

5. Contestación Gerónimo Hermenegildo Gómez: En fecha 17/04/2008 (fs. 253/254, págs. 113/115), se apersonan la letrada Roxana Milagro Contreras en el carácter de apoderada de los Sres. Gerónimo Orlando Gómez, Beatriz del Valle Gómez, Carlos Dante Gómez, Norma Margarita Gómez, Roberto Emilio Gómez, Zulema Argentina Gómez y Angela Gladys Gómez, quienes a su vez, señalan que revisten el carácter de herederos de Gerónimo Hermenegildo Gómez.

Mencionan que el juicio sucesorio tramita ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la VII° Nominación. Se notifican espontáneamente de la demanda en contra del coaccionado y se allanan en todos los términos a la pretensión procesal de los actores y se adhieren a la misma.

Sostienen que el poder utilizado por Jorge W. Bitar para vender los inmuebles es falso y por ello, nula la escritura de venta de esos fundos. Informan que iniciaron el juicio “Suc. de Gerónimo Hermenegildo Gómez c/ El Este de San José y otros S.R.L. s/ nulidad” que persigue el mismo objetivo de este proceso. Solicita eximición de costas en el presente proceso en virtud del allanamiento (art. 106 inc. 3 del CPCC).

6. Trámite de la causa hasta definitiva:

a. En fecha 01/12/2011 (fs. 302), se apersona el letrado René Padilla como apoderado de El Este de San José SRL y deduce excepción de prescripción, la que es rechazada en fecha 08/02/2012 (fs. 385).

b. Apersonamiento Defensor de Ausentes (por los herederos de Horacio Eduardo Garese). En fecha 21/08/2014, se apersona el Defensor Oficial Civil, Comercial y del Trabajo de la I° Nominación en representación de los herederos de Horacio Eduardo Garese, ausente en autos (conf. fallecimiento informado el 28/05/2013 a fs. 330, informes de fs. 344/345, publicación de Edictos de fs. 355/358 y la designación proveída el 25/04/2014)

c. A fs. 372/374 (págs. 372/360) corre glosada copia de la sentencia de fecha 21/10/2015 que ordena la acumulación de los presentes autos a los 2046/06 y 3267/06.

d. Traslado de documentación. En fecha 09/03/2017 (fs. 393/470) se da trámite al traslado de la documentación presentada por el demandado Jorge W. Bitar (art. 299 inc. 4 del CPCC).

e. Por proveído de fecha 06/05/2019 se ordena la apertura a prueba de la presente causa y se convoca a audiencia de conciliación y proveído de prueba con la implementación de un plan de trabajo (Acordada 1079/2018). Por decreto de fecha 15/07/2020, por los motivos allí expuestos, se deja de lado dicha modalidad/plan de trabajo, ordenándose que por Secretaría se informe y presente a despacho los ofrecimientos probatorios que reservados, fijando un plazo de 30 días para su producción.

Conforme informe actuarial de fecha 15/11/2021, se agregan las pruebas producidas conforme el siguiente detalle: Pruebas de la parte actora A1) Instrumental - Informativa: parcialmente producida; A2) Pericial caligráfica: no producida. Pruebas de la demandada, EL ESTE DE SAN JOSÉ SRL: C1) Constancias de autos: producida; C2) Confesional: no producida; C3) Informativa: parcialmente producida. Pruebas de la codemandada, JORGE WADI BITAR: D1) Documental: producida; D2) Informativa: parcialmente producida.

En fecha 23/05/2022, los autos son puestos para alegar. Presentados los alegatos por la parte actora (28/06/2022), el demandado Jorge W. Bitar (05/07/2022), la demandada El Este de San Jose SRL (01/08/2022) y el Defensor de Ausentes por los herederos del demandado Garese (10/08/2022), los mismos son agregados en autos (16/09/2022).

En fecha 19/11/2022, se practica planilla fiscal, la que es repuesta por el actor (13/02/2023), el demandado Jorge Wadi Bitar (15/12/2022), los herederos de Gerónimo Hermenegildo Gómez (14/02/2023) y por la demandada El Este de San Jose SRL (03/03/2023).

Por proveído de fecha 15/03/2023, la presente causa pasa a despacho para dictar sentencia.

Resultas de autos: “SUC. GOMEZ EMILIO HIGINIO c/ EL ESTE DE SAN JOSE S.R.L. Y OTROS s/ NULIDAD. EXPTE. N° 2046/06”

1. Demanda: Por escrito de fecha 23/08/2006 (fs. 13/15, págs. 31/35, se presenta Concepción del Valle Rodríguez en el carácter de administradora de la sucesión de su esposo Emilio Higinio Gómez (conf. copia certificada de resolución de fecha 03/07/2006 dictada en el juicio sucesorio, expte. 1829/06 que tramita ante el Juzgado en Familia y Sucesiones de la III° Nominación, fs. 20 pág. 45) con el patrocinio del letrado Gabriel Sabaté, e inicia juicio de redargución de falsedad y nulidad (o inexistencia) del poder otorgado ante el Juez de Paz de la ciudad de Orán en contra de Jorge Wadi Bitar y del funcionario público interviniente Horacio Eduardo Garese. Asimismo, inicia acción de nulidad (o inexistencia) de la escritura n° 16 de fecha 13/01/2003 en contra de Jorge Wadi Bitar y de la firma El Este de San José S.R.L.

Relata que conforme surge de los informes del Registro Inmobiliario, el causante era copropietario de los inmuebles “El Hallado” y “Campo del Mudo” sitos en Santiago del Estero e identificados con matrículas 12-0035 y 12-0005. Señala que hace un tiempo, los miembros de la familia Gómez tomaron conocimiento de que en los mencionados inmuebles ingresaron dependientes de la empresa El Este de San José SRL. afirmando que había comprado los fundos. Que por dicha razón, solicitaron los informes de dominio, del cual surge que la venta a favor de la mencionada empresa se realizó por la escritura, cuya nulidad se reclama.

Menciona que en dicha escritura el codemandado Jorge W. Bitar invoca ser apoderado de Isabel, Emilio Higinio, Emilia Marta, Otilia Eufrasia, Juan José y Gerónimo Hermenegildo Gómez en virtud de un poder especial para escrituración (escritura n° 12 18/07/1973, ante el Juzgado de Paz de Orán, Leales, Tucumán).

Sostiene que ni Emilio Higinio Gómez ni sus hermanos otorgaron dicho poder, el cual califica de falso, nulo e inexistente siendo sus firmas notoriamente falsas, como así también la escritura de venta realizada con el mismo. Por ello, redarguye de falsedad el citado poder (art. 993 del CC) y refiere que el mismo a su vez es nulo por no existir el protocolo donde debería estar conservado el original o matriz de escritura (art. 998 y 1005 del CC).

Expresa que por la antigüedad del poder, el mismo debe estar reservado en el Archivo de la Provincia de Tucumán y asevera que no está allí y tampoco se encuentra en las dependencias del mencionado Juzgado de Paz. Expone que resulta ser de público y notorio que el referido Juzgado de Paz fue intervenido por irregularidades detectadas que motivaron el procesamiento y detención del titular del mismo, en una causa que tramita ante el Juez Federal n° 2.

Señala que la escritura de venta en favor del El Este de San Jose SRL, es falsa y nula en virtud del art. 1.161 del CC en tanto el poder utilizado no tiene ningún valor. Refiere que la sanción prevista para las ventas en que no participó el verdadero titular dominial y fue sustituido por un tercero, es la nulidad. Que el adquirente ni siquiera podría invocar el art. 1.051 del CC, pues se protege al verdadero propietario ajeno a la maniobra. Asimismo, señala que las transmisiones de dominio que hayan sido realizadas por quien no era propietario sobre la base de una falsedad material o documental, implican una nulidad absoluta o una verdadera inexistencia del negocio jurídico. Cita doctrina.

Solicita anotación preventiva de la litis (la que es concedida en fecha 14/02/2007, fs. 25) e informa conexidad con el juicio “Suc. de Salim Eduardo Bitar y otro c/ El Este de San José SRL y otros s/nulidad”.

2. Trámite de la causa. Por proveído de fecha 22/12/2006, se ordena correr traslado de la demanda por el término de ley.

Por escrito de fecha 30/04/2007 (fs. 32/35), se apersona el letrado Marco Ariel Ortega, en el carácter de apoderado de Jorge Wadi Bitar (conf. copia de poder fs. 36/37, págs. 77/79 del primer cuerpo del expediente digitalizado) y opone excepción de falta de personería. En fecha 13/02/2008, se abre a prueba dicha excepción y se suspenden los plazos para contestar demanda al demandado Jorge W. Bitar. En fecha 06/08/2008 (fs. 61, págs. 127/128) se rechaza la excepción de falta de personería.

Por proveído de fecha 13/12/2007 (fs. 44, pág. 93), se declara rebelde a El Este de San José SRL y a Garese Horacio Eduardo.

Luego, por escrito de fecha 28/05/2008, el letrado Ortega denuncia el fallecimiento de Horacio Eduardo Garese y plantea nulidad en contra de la resolución de fecha 06/08/2008 (conf. escrito de fs. 67) la cual fue desestimada en fecha 30/06/2010 (fs. 85, pág. 171 del primer cuerpo del

expediente digitalizado).

Por escrito de fecha 01/12/2011, se apersona el letrado René Padilla en el carácter de apoderado de El Este de San José SRL, solicita intervención y plantea excepción de prescripción, la cual es rechazada (véase providencias de fecha 19/12/2011 y resoluciones de fecha 09/02/2012 y 15/02/2013, fs. 125, pág. 255).

Por providencia de fecha 11/09/2013, se suspenden los plazos en virtud del fallecimiento del demandado Horacio Eduardo Garese y se da trámite a lo dispuesto por el art. 66 del CC. Por decreto de fecha 20/05/2014, se designa al Defensor Oficial de Ausentes en representación de los herederos del demandado, asumiendo la misma la Defensora Oficial en lo Civil y Comercial del Trabajo de la III° Nominación, Dra. Lidia Beatriz Espinosa de Tejerizo, en fecha 05/06/2014 (fs. 173, pág. 351 del primer cuerpo del expediente digitalizado)

Por sentencia de fecha 21/10/2015 (fs. 180/181, págs. 365/367), se dicta resolución de acumulación con los autos 446/05 y 3267/06, ordenándose su trámite por cuerda separada y resolución en una misma sentencia.

Por providencia de fecha 06/04/2017 (fs. 224), se reabren los términos para contestar demanda que fueran suspendidos en fecha 13/12/2008 para el demandado Jorge Wadi Bitar, la que no es contestada.

Luego, en fecha 04/07/2017, se abre a prueba la causa (fs. 230). Contra dicho proveído interpone recurso de revocatoria, el cual es rechazado el 15/08/2017.

En fecha 14/08/2017, se apersona el letrado Marcelo Fajre como apoderado de la parte actora.

Mediante informe actuarial de fecha 06/12/2018, se agregan las pruebas producidas, en base al siguiente detalle: Pruebas de la actora: A1) Documental: producida; A2) Informativa: parcialmente producida; A3) Pericial caligráfica: no producida. Pruebas de la parte demandada El Este de San Jose SRL: D1) Instrumental: producida; D2) Confesional: no producida; D3) Informativa: no admitida; Pruebas de la codemandada (herederos de Garese, Ausente): O1) Documental: producida.-

Por proveído de fecha 06/05/2019, los autos son puestos para alegar. Presenta alegatos la parte actora (31/05/2019), la demandada El Este de San Jose SRL (29/06/2019), herederos del demandado Garese representados por la Defensora de Ausentes (24/06/2019). En fecha 20/11/2019, se ordena la agregación de alegatos y que se practique planilla fiscal. Los alegatos son agregados a fs. 473. Practicada planilla fiscal (29/11/2019) y respuesta la misma por la parte actora (04/02/2021), se exime a los demandados de su reposición (17/02/2021).

En fecha 17/02/2021, pasan los autos a despacho para dictar sentencia.

Resultas de autos: "SUC.DE GOMEZ GERONIMO HERMENEGILDO c/ EL ESTE DE SAN JOSE S.R.L. Y OTROS s/ NULIDAD.- EXPTE. n°3267/06"

1. Demanda: En fecha 06/12/2006 (fs. 24/27, págs. 53/60), se presenta la letrada Roxana del Milagro Contreras en el carácter de apoderada de Gerónimo Orlando, Beatriz del Valle, Carlos Dante, Norma Margarita, Roberto Emilio, Zulema Argentina y Angela Gladys Gómez, quienes a su vez son herederos forzosos del causante Gómez Gerónimo Hermenegildo (cuya sucesión tramita por el expediente 2604/06 ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la VII° Nominación); e inicia juicio de redargución de falsedad y nulidad del poder otorgado ante el Juez de Paz de la ciudad de Orán en contra de Jorge Wadi Bitar y del funcionario público interviniente, Horacio Eduardo Garese. Asimismo, inicia acción de nulidad de la escritura n° 16 de fecha 13/01/2003 en contra de Jorge Wadi Bitar y de la firma El Este de San José S.R.L.

Se deja constancia que la demanda presenta idénticos fundamentos y ante los mismos demandados, a los ya relatados en la causa 2046/06 acumulada, a los que me remito en honor a la brevedad.

Solicita anotación preventiva de la litis (la cual es concedida por resolución de fecha 23/03/2007, fs. 33, pág. 71) e informa conexidad con el juicio “Suc. de Salim Eduardo Bitar y otro c/ El Este de San José SRL y otros s/nulidad”.

2. Trámite de la causa: Por providencia de fecha 08/02/2007, se ordena correr traslado de la demanda por el término de ley.

En fecha 07/06/2007 (fs. 46), se apersona el letrado Marco Ariel Ortega en el carácter de apoderado de Jorge Wadi Bitar e interpone excepción de falta de personería, la cual es resuelta y rechazada en fecha 04/06/2019 (fs. 338, pág. 279 del segundo cuerpo del expediente digitalizado). Por providencia de fecha 15/05/2008, se declara rebelde a los accionados El Este de San Jose SRL y Garese Horacio Eduardo.

Por escrito de fecha 29/05/2008, el demandado Jorge Bitar denuncia el fallecimiento del codemandado Horacio Eduardo Garese. En consecuencia, los plazos se suspenden (28/07/2008) y son reabiertos por resolución de fecha 04/10/2011.

Por escrito digital de fecha 01/12/2011, se apersona el letrado René Padilla en el carácter de apoderado de El Este de San José SRL y opone excepción de prescripción la cual es rechazada por resolución de fecha 16/08/2012.

Por providencia de fecha 22/08/2017, se designa como representante de los herederos de Horacio Eduardo Garese al Defensor Oficial de Ausentes. En fecha 05/09/2017, la Defensora Oficial en lo Civil y Laboral de la II° Nominación María Isabel Vidal Sanz se apersona y solicita medidas previas. Agotadas las medidas previas solicitadas, asume la representación de los ausentes (conf. escrito de fecha 25/04/2019, fs. 334, pág. 271 del segundo cuerpo del expediente digitalizado).

En fecha 07/11/2018, se apersona el letrado Marcelo Fajre en el carácter de apoderado de los actores.

Mediante decreto de fecha 28/08/2019, se abre a prueba la causa y se fija fecha de audiencia de conciliación y proveído de pruebas, fijándose un plan de trabajo. Por decreto de fecha 30/07/2020, por los motivos allí expuestos, se deja de lado dicha modalidad/plan de trabajo, ordenándose que por Secretaría se informe y presente a despacho los ofrecimientos probatorios que fueron reservados, fijando un plazo de 30 días para su producción.

Por informe actuarial de fecha 01/07/2022, se agregan las pruebas producidas en base al siguiente detalle: Pruebas de la parte actora, SUC. DE GOMEZ GERONIMO HERMENEGILDO: A1) Instrumental - Informativa: parcialmente producida; A2) Pericial caligráfica: no producida. Pruebas de la parte demandada, EL ESTE DE SAN JOSÉ S.R.L: D1) Documental: producida; D2) Confesional: parcialmente producida; D3) Informativa: no producida. Pruebas de la co-demandada, Horacio E. Garace (ausente): C1) Instrumental: producida.

Por proveído de fecha 10/08/2022, los autos son puestos para alegar, haciéndolo la parte actora (31/08/2022), la demandada El Este de San Jose SRL (08/09/2022) y la Defensoría de Ausente, por el codemandado Garese (28/09/2022). Agregados los alegatos presentados (24/10/2022) se practica planilla fiscal (18/11/2022). Dicha planilla, es repuesta por la parte actora (14/02/2023), por la demandada El Este de San Jose SRL (03/03/2023) y se exime de su pago a Jorge Wadi Bitar (27/02/2023).

En fecha 27/02/2023, los autos son puestos para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Las pretensiones. Los hechos. En la causa 446/05, los actores en su carácter de herederos y cesionarios en los sucesorios de Salim Eduardo Bitar y Abraham Bitar, interponen acción de: **a)** *inexistencia o nulidad respecto del poder especial para escriturar* presuntamente otorgado mediante la escritura n° 12 del 18/07/1973 pasada por ante el Juez de Paz de Orán, Departamento Leales, Tucumán, en contra de Jorge Wadi Bitar, Isabel Gómez de Luna, Emilio Higinio Gómez, Otilia Eufrasia Gómez, Juan José Gómez, Gerónimo Hermenegildo Gómez y los sucesores de Emilia Marta Gómez de Calvente; **b)** *redargución de falsedad respecto del mencionado poder* y en contra de idénticos demandados, haciendo extensiva la acción en contra del escribano Horacio Eduardo Garese; **c)** *inexistencia o nulidad de la escritura n° 29 de venta de inmueble del 13/01/2003* ante el registro notarial n° 16 de la ciudad de Santiago del Estero en contra del Sr. Jorge W. Bitar y los hermanos Gómez, haciéndola extensiva en contra de la empresa El Este de San José S.R.L.

Señalan que los hermanos Bitar (Abraham, Salim y Jorge) adquirieron de los Sres. Gómez, dos inmuebles ubicados en Santiago del Estero de una superficie total aproximada de 1100 has. por boleto de compraventa de fecha 08/11/1972. Afirman que los tres hermanos ejercieron derechos posesorios y actuaron como legítimos propietarios sobre dichos fundos desde dicha fecha, siendo el administrador el Sr. Jorge W. Bitar. Expresan que, una vez fallecidos los Sres. Abraham y Salim Bitar, su hermano Jorge Bitar, se negó a rendir cuentas e inició un juicio de prescripción adquisitiva, el cual refieren que fue abandonado. Señalan que los inmuebles fueron vendidos por Jorge Bitar -en el carácter de apoderado de los titulares de dominio- a la empresa El Este de San Jose SRL. Sostienen que el poder utilizado es inexistente, nulo y falso y, en virtud de ello, la venta efectuada es nula o inexistente.

De su lado, el demandado Jorge W. Bitar interpone excepción de falta de acción y repele la demanda. Sostiene que en virtud de dos boletos de compraventa otorgados por sus hermanos antes de su muerte, se cedieron los derechos de éstos a su favor. Por ello, indica que actuando como único dueño inició el juicio de prescripción adquisitiva y, por una cuestión de economía notarial y contando con un poder a su favor, vendió los inmuebles a la firma El Este de San José SRL. Expresa que el poder se encontraba a favor de los tres hermanos y que al momento de la escrituración, el escribano interviniente revisó las condiciones del mismo, sin desconocer su carácter de único dueño. Sostiene que no existió mala fe de su parte en la operación.

Asimismo, los sucesores de Emilio Higinio Gómez se presentan en dicha causa y se allanan a la pretensión de los actores. A su turno, no se da curso a la contestación de demanda de El Este de San José SRL. Por su parte, Horacio Eduardo Garese, no contesta la demanda incoada en su contra, presentándose luego la Defensoría de Ausentes en virtud de su fallecimiento. Ambos, ofrecen pruebas y alegan.

De igual forma, en la causa 2046/06 y 3267/06, los actores en su carácter de herederos de Emilio Higinio Gómez y Gómez Gerónimo Hermenegildo respectivamente, inician demanda de: **a)** *redargución de falsedad y nulidad (o inexistencia)* del poder de fecha 18/07/1973 en contra de Jorge Wadi Bitar y Horacio Eduardo Garese y; **b)** *nulidad (o inexistencia)* de la escritura de venta 13/01/2003 en contra de Jorge Wadi Bitar y de la firma El Este de San José SRL.

En dichas causas, los demandados no contestaron la demanda. Sin perjuicio de ello, ofrecen y producen pruebas y alegan.

Trabado el caso de la manera descrita, tengo que no se encuentra controvertido que por boleto de compraventa de fecha 08/11/1972 los hermanos Bitar compraron los inmuebles identificados con matrícula 12-0035 y 12-0005, denominados “El Hallado” y “Campo del Mudo” ubicados en la provincia de Santiago del Estero. Tampoco se encuentra controvertido el hecho que el Sr. Jorge W. Bitar -en el carácter de apoderado de los Sres. Gómez- vendió dichos fundos por escritura de fecha 13/01/2003 a la empresa el Este de San José SRL.

En tanto que, la controversia se centra en determinar: **a)** la validez de los boletos de cesión de fechas 30/07/1991 y 13/11/2001, que habría sido efectuada por Abraham Bitar y Salim Bitar en favor de su hermano Jorge W. Bitar; **b)** la procedencia de la defensa de falta de acción interpuesta por el demandado y la legitimación para incoar las citadas acciones y de ser procedente; **c)** la validez de la venta celebrada bajo escritura pública n° 29 de fecha 13/01/2003 y otorgada por el Sr. Jorge W. Bitar en el carácter de apoderado de los titulares de dominio.

Hechos controvertidos sobre los que deberá versar la prueba, a cuyo análisis me abocaré en lo que sigue, para finalmente determinar si surgen acreditados los presupuestos fácticos y jurídicos necesarios para la procedencia de la acción aquí intentada.

2. Ley Aplicable. Trabada la litis del modo expuesto, con carácter previo, dejo sentado que si bien a partir del 1 de agosto de 2015 ha entrado en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), los hechos ventilados (cesión por boleto de compraventa de fechas 08/11/1972, 30/071991,13/11/2001, presunto poder otorgado el 18/07/1973 y escritura de fecha 04/01/2003), han acaecido durante la vigencia del Código Civil derogado. Por consiguiente y con excepción de ciertas normas puntuales de la nueva legislación que resultan inmediatamente aplicables -según se expondrá en cada caso-, la cuestión debe juzgarse a la luz de la legislación derogada, que mantiene ultra actividad en este supuesto (cf. art. 7 CCCN).

Ello, sin perjuicio que la nueva legislación sea considerada como un trascendental aporte a la interpretación y resolución del caso como fuente no formal, pues refleja de un modo más actual los principios y valores jurídicos de nuestra sociedad que no pueden soslayarse.

3. Encuadre jurídico. De manera preliminar, corresponde me refiera a la normativa aplicable al caso en función de los derechos y bienes jurídicos implicados.

Se advierte que los coherederos Abdala y los sucesores de Emilio Higinio Gómez y Gómez Hermenegildo Gómez inician acciones de nulidad e inexistencia en contra de la escritura de venta a favor de la empresa El Este de San José SRL en virtud de considerar nulo, inexistente y redargüir de falsedad el poder presuntamente otorgado por los Sres. Gómez en favor de Jorge W. Bitar en fecha 18/07/1973 ante el Juez de Paz de Orán, Leales por Horacio. E. Garese.

De una lectura armónica de las tres demandas, tengo que el fin último es lograr la nulidad de la venta efectuada en el año 2003 por Jorge W. Bitar -en representación de los titulares dominiales, Sres. Gómez- a la firma El Este de San Jose SRL, cuya inscripción se encuentra asentada (cf. informes de dominios acompañados en todas las causas). Es decir, los actores consideran que el Sr. Jorge W. Bitar no tenía un poder válido para la celebración de dicha venta.

Así las cosas, cabe precisar entonces que “En la inexistencia falta un presupuesto esencial o más para constituir o dar nacimiento al acto o negocio; en cambio, la nulidad parte de la existencia de dicho elemento, aunque la sanción obedece a algún defecto en la juridicidad o legalidad de dicho elemento o a su franca legalidad o contravención con una prohibición del ordenamiento. Por ende, la inexistencia implica un no ser, mientras que la nulidad equivalente a un no valer, debiendo considerarse institutos distintos, que operan incluso en diferentes planos y, por ello, no pueden considerarse identificables ni equiparables. El acto inexistente nunca nació, nunca fue propiamente un acto, mientras que el acto nulo nació, pero aquejado de una anomalía, que según su importancia, puede ser saneable o no serlo. El acto inexistente no da origen a ningún efecto que sea necesario destruir mediante la acción pertinente. El acto que padece un vicio de nulidad, en cambio, nace a la vida del derecho y produce efectos propios del tipo a que pertenece, como si fuera válido” (“Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos” 2° Edición, López Mesa Marcelo, Ed,. Hammurabi, págs. 77a 78).

En razón de ello, la venta celebrada por escritura pública no debe ser analizada en cuanto a su inexistencia, sino en virtud de una posible nulidad. Por lo que, a los fines del análisis de la procedencia de dicha acción -entablada en forma conjunta- tendré presente los arts. 997 a 1.011 del CC y arts. 1.037 a 1.065 y cc del CC .

Ahora bien, la nulidad de la venta celebrada bajo escritura ante el escribano público, en virtud del art. 1.003 del CC, señala que *“el Sr. Jorge Wadi Bitar concurre a este otorgamiento en nombre y representación y en su carácter de Apoderado y lo hace a mérito del Poder Especial para Escrituración, pasado por Escritura N° 12 de fecha 18 de Julio de 1.973, pasado por ante el Juez de Paz de la Ciudad de Orán, Departamento Leales de la Provincia de Tucumán Don Horacio Eduardo Garese, todo lo que en fotocopias se agregan bajo el número de la presente, doy fe.”*

La copia del poder mencionado, fue acompañada por los actores a fs. 29/30 en la causa 446/05. Analizada la misma, tengo que fue otorgado por un Juez de Paz (funcionario público) y, por tanto, la acción entablada contra éste -base de la nulidad de la venta- es la redargución de falsedad (art. 993 del CC).

Al respecto, tengo que la jurisprudencia ha fijado como doctrina acerca de la acción de redargución de falsedad de un documento público que sólo puede fundarse en: 1) adulteración material resultante de no haber sido otorgado por el funcionario que aparece suscribiéndolo; o de haberse alterado, sea en la matriz o en la copia, por vía de supresiones, modificaciones o agregados, una o más de las enunciaciones que contenía (falsedad material); 2) la inexactitud de los hechos que el oficial o el funcionario público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia (falsedad ideológica; art. 993, Código Civil) (cf. CSJT sent. n° 1042 del 29/11/00). Es decir, para impugnar la narración del funcionario o escribano público, para desvirtuar lo que él certifica haber presenciado, oído o cumplido se requiere la querella de falsedad por tener valor probatorio fehaciente los hechos que enuncia como cumplidos por él mismo o que han pasado en su presencia.

Sentado ello, procederé a analizar las causas traídas a resolución en virtud de las normas citadas.

4. Antecedentes. De manera previa, creo conveniente precisar -en orden cronológico-, los actos desplegados y narrados en las causas.

Para ello, consideraré las afirmaciones de las partes y la documentación acompañada tanto en autos acumulados que aquí se resuelven como los acompañados en la causa “Suc. Bitar Salim Eduardo c/Bitar Jorge Wadi S/ Nulidad. Expte. n° 1903/07”. Ello así, por cuanto la contestación de demanda ensayada en los autos 446/05 por el demandado Jorge W. Bitar remite la documentación allí acompañada. A más de ello, ante la evidente conexidad entre ambos, la Excma. Corte Suprema de Justicia de Tucumán por pronunciamiento de fecha 22/05/2007 (dictado en los autos 1903/07), decidió la competencia del presente juzgado.

Así las cosas, no se encuentra controvertido conforme surge de las posiciones de las partes que por boleto de compraventa de fecha 08/11/1972 (copia acompañada por los actores a fs. 2 y copia certificada a fs. 107/108 acompañada por el demandado Jorge W. Bitar en los autos 446/05) que el Sr. Emilio Higinio Gómez por sí y en representación de sus hermanos vende a Jorge Wadi Bitar, Salim Eduardo Bitar y Abraham Bitar los inmuebles identificados “Campo del Mudo” y “Puerto del Hallado” con una extensión aproximada total de 1000 has (conf. informe de dominio acompañado a fs. 4 a 5 por los actores en los autos 446/05 y 2046/06). Dicha venta se realiza por la suma de $60.000 pesos, de los cuales el Sr. Jorge Wadi Bitar participa en un 50% y los hermanos Abraham Bitar y Salim Bitar en un 25% cada uno (cláusula 3°).

Luego, en fecha 18/07/1973, los vendedores de los referidos inmuebles (Sres. Gómez) habrían otorgado poder especial para escrituración (cuya copia consta en fs. 29/30 de los autos 446/05 y fs. 8 de los autos 2046/06) a los tres hermanos Bitar. Respecto de dicho poder, se interpuso demanda de redargución de falsedad y nulidad.

Asimismo, la demandada refiere que los Sres. Abraham Bitar y Salim Bitar, a través del instrumento de cesión de boleto de compraventa de fecha 30/07/1991 (acompañado cf. cargo de fecha 28/11/2017, fs. 428, pág. 57, autos 446/05) y boleto de compra-venta de fecha 13/11/2001 (acompañado cf. cargo de fecha 01/04/2008, fs. 112 vta., pág. 234, autos 1903/07) respectivamente, habrían cedido en vida los derechos sobre los inmuebles adquiridos por boleto de fecha 08/11/1972, utilizando dichas cesiones como defensa en la causa 446/05.

Tengo presente que el boleto de compraventa de fecha 13/11/2001 fue objeto de nulidad por lesión incoada en los autos “Suc. Bitar Salim Eduardo c/Jorge Wadi Bitar s/Nulidad Expte. 1903/07”, la cual fue rechazada por pronunciamiento dictado en el día de la fecha en dichos autos.

Luego, en fecha 02/06/1995 y 12/07/2002, fallecen los Sr. Abraham Bitar y Salim E. Bitar respectivamente, conforme surge de las actas de defunción legalizadas acompañadas a fs. 114/115 (reservadas cf. cargo 22/08/2005, expte. 446/05) .

Luego, en fecha 13/01/2003, mediante escritura n° 29, celebrada en la ciudad de Santiago del Estero ante el Escribano titular del registro notarial n° 16 (cuya copia fue certificada por el Archivo de la Provincia de Santiago del Estero para el cuaderno A2 del expediente 2046/06, fs. 347 a 349, pág. 305/309), el Sr. Jorge Wadi Bitar en el carácter de apoderado de los hermanos Gómez (cf. poder especial de fs. 29/30) vende a favor de Doña María del Carmen Grau los inmuebles en cuestión por la suma de U$S 190.000. En virtud de ello, se transmiten todos los derechos de propiedad, posesión y dominio sobre los inmuebles a la empresa “El Este de San José S.R.L.”.

Finalmente, se declaran herederos del Sr. Salim Eduardo Bitar y Abraham Bitar: a Delia Bitar, Jorge Wadi Bitar y Margarita Bitar en el carácter de hermanos y a Martin Eugenio Bitar y Josefina Abdala en el carácter de sobrinos en representación de su madre prefallecida Ramza Bitar (véase (copia de sentencia de fecha 31/05/2005 dictada en los autos “Bitar Salim Eduardo s/ Sucesión. Expte 4090/02” a fs. 91 y copia de sentencia de fecha 29/11/1995 dictada en los autos “Bitar Abraham S/ Sucesión Expte. 1624/95” a fs. 3 pág. 13, expte 446/05).

5. Defensa de falta de acción. Análisis de los boletos de compraventa de cesión. El demandado señala que el a partir del boleto de compraventa de fecha 08/11/1972, él y sus hermanos adquirieron los inmuebles “Campo del Mudo” y “Puerto El Hallado”, inscribiendo dicho instrumento en el Registro Inmobiliario. Que luego, el Sr. Abraham Bitar -antes de su muerte (02/06/1995)- cedió sus derechos en fecha 30/07/1991 a su conferente mediante boleto de compraventa. De igual manera, expresa que el Sr. Salim Bitar le cedió sus derechos en fecha 13/11/2001, es decir, antes de su muerte (12/07/2002). Expresa que ambos instrumentos fueron

sellados y con firmas puestas por ante escribano público.

Por ello, sostiene que su mandante se convirtió en propietario del 100% de las fracciones de terreno. Manifiesta que los actores no son titulares de derecho alguno, no se encuentran legitimados para obrar ya que invocan ser sucesores de los Sres. Salim y Abraham Bitar, siendo que ellos en vida realizaron los referidos negocios jurídicos de venta de inmuebles. Añade que tampoco le asiste el derecho en carácter de cesionario de Delia Bitar de Fauze y de los Sres. Eduardo, Eugenio, Graciela y Hector Manzanedo en el sucesorio de Abraham Bitar. Refiere que la vocación hereditaria y sus derechos como sucesores se circunscriben a los bienes relictos (patrimonio del causante al momento de la defunción), por lo que considera que los actores jurídicamente no tienen legitimación para obrar y no son sujetos de derecho para entablar la acción. Agrega que habiendo sido adquiridos y cedidos en vida los inmuebles, los mismos no integran la masa hereditaria.

Refiere que en los juicios sucesorios, ante el pedido de los actores para accionar en representación de los sucesorios en contra del hoy demandado Jorge W. Bitar, no se hizo lugar lo solicitado por el motivo esbozado. Añade que en igual sentido la Jueza Civil en Familia y Sucesiones de la VI° Nominación, rechazó el pedido de los actores para representar al sucesorio de Abraham Bitar y entablar interdicto posesorio en contra de la empresa El Este de San José SRL. Adjunta copias de las resoluciones.

Así las cosas, corresponde examinar si en el proceso efectivamente están presentes quienes se encuentran habilitados para asumir la calidad de partes. Se trata éste de un aspecto que el juzgador debe analizar prioritariamente, incluso de oficio, antes de dilucidar el conflicto suscitado.

En efecto, la legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda. Esto supone que, para que el juez esté en condiciones de examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad (cf. Palacio, “Derecho Procesal Civil”, T° I, n° 80).

Cabe señalar que conforme fuera reseñado en los antecedentes (punto 4 de este decisorio) y de lo dicho por el demandado, no se encuentra controvertida la calidad de herederos de los hermanos Abdala en los sucesorios de Abraham Bitar y Salim Bitar y tampoco la fecha de sus fallecimientos.

En este sentido, tengo que el heredero continúa a la persona del difunto y es propietario de los derechos del causante, con excepción de aquellos que no son transmisibles (art. 3417 del CC).

Ahora bien, para analizar si los Sres. Abdala se encontraban en condiciones de iniciar cualquier tipo de acción sobre los inmuebles en su calidad de herederos de Abraham y Salim Bitar, corresponde determinar si los causantes contaban con tales derechos a la fecha de su fallecimiento, o si por el contrario y como lo sostiene el demandado, los derechos sobre los inmuebles fueron cedidos en vida.

En virtud de las actas de defunción acompañadas en autos y las fechas de las cesiones, tengo que -en principio- la cesión de los derechos sobre el boleto de compraventa de 08/11/1972 se llevó adelante por documentos privados de fecha anterior al fallecimiento de los causantes.

Contra dichas cesiones llevadas adelante por instrumento privado, los actores niegan su autenticidad (fs. 491, pág. 3, expte 446/05).

Sin embargo, del análisis del boleto de fecha 30/07/1991 (reservado en los autos 446/05, cf. cargo de fecha 28/11/2017, fs. 428, pág. 57) y del boleto de compra-venta de fecha 13/11/2001 (reservado en los autos 1903/07 cf. cargo de fecha 01/04/2008, fs. 112 vta., pág. 234 de dichos autos), si bien no consta que las cesiones hubieran sido redactadas por los escribanos públicos intervinientes, no es menos cierto que dichos profesionales intervinieron en las actuaciones notariales de certificación de firmas conforme resulta de la leyenda que se encuentra inserta al final de cada instrumento, selladas y firmadas por los profesionales intervinientes.

En este sentido, tengo que:

- Respecto del boleto de compraventa de fecha 30/07/1991, la Dra. María C.r. Di Caro Escribana Pública, Titular del Registro N° 16 expresa:***“CERTIFICO: PRIMERO: que la/s FIRMAS que anteceden, y obran en el documento al cual se anexa el presente, ha/n sido puesta/s, en mi presencia por Abraham Bitar con L.E. N° 3.670.122.-Jorge Wadi Billar L.E. N° 7.036.969.-***

persona/s de mi conocimiento, de lo que doy fe.”

- Respecto del boleto de compra-venta de fecha 13/11/2001, la escribana Margarita Gladys Fernandez, escribana pública titular del registro n° 12 expresa: ***“CERTIFICO: PRIMERO: que la/s FIRMA/S que antecede/n, Y OBRA/N en el documento al cual se anexa el presente, ha/n sido puesta/ratificada/s en mi presencia por Jorge Wadi BITAR, con L.E. n° 7.036.969 y por Salim Eduardo BITAR, con L.E. n° 7.064.564.---- persona/s de mi conocimiento de lo que doy fe.”***

Y, si bien dichas actuaciones notariales no otorgan carácter de instrumento público a instrumentos privados (en el caso, boletos de cesión referenciados), no se puede negar que, la actuación de un notario da fe del hecho de que las firmas fueron realizadas en su presencia y da certeza sobre la autenticidad de éstas atento al carácter público del acto de certificación (cf. encuadre normativo dado, al que me remito).

En efecto, esta autenticación es un instrumento público notarial (art. 979 inc. 2 del CC) y, conforme a la interpretación doctrinaria y judicial, por el valor probatorio que de ella emanan, atestigua que la firma fue ejecutada en su presencia. Por lo que, para ser derribados se requiere que sea redargüido de falso (art. 993 del CC).

Es así que, contra dichas cesiones puestas a conocimiento de los actores en la causa 446/05 (fs. 429, 432 y 434 de la causa 446/05), los hermanos Abdala debieron interponer acción de redargución de falsedad para lograr su invalidez, habiéndo perdido la oportunidad procesal para ello (arts. 293 inc. 2 y 334 del CPCCT - Ley 6.176, art. 993 CC y actuaciones a fs. 393/470).

Ello, en tanto surge que tales instrumentos, fueron puestos en presencia de los escribanos públicos intervinientes y, por ello, no pueden ser destruidos por una simple presunción o negación en tanto gozan de plena fé.

Por otro lado, resulta pertinente considerar las resoluciones traídas a conocimiento por los demandados dictadas en los procesos sucesorios de los causantes (véase fs. 117/125 y presentación del 28/10/2020 prueba A1, expte. 446/05).

En esta tarea, tengo que el demandado cita resoluciones de fecha 11/11/2003 confirmada el 11/06/2004 (dictadas en el proceso sucesorio de Salim Bitar) y el pronunciamiento de fecha 30/03/2004 (dictada en el sucesorio de Abraham Bitar). En ambos, se rechazan los pedidos de autorización formulados por los hermanos Abdala para accionar en nombre de la sucesión en un juicio de rendición de cuentas y en un interdicto posesorio.

En el primer caso, se menciona que dichos actos fueron celebrados en vida, se señala que la vía utilizada (cautelar) no resulta idónea y que no se cuenta con declaratoria a dicha fecha. En el segundo caso, la denegatoria se funda entre otros motivos, en que: a) los inmuebles no fueron de titularidad del causante, b) existe copia autenticada de las cesiones, c) constar que tanto los hermanos Abdala, el Sr. Salim Bitar y el Sr. Jorge Bitar presentaron conjuntamente las operaciones de inventario y avalúo sin incluir las acciones y derechos que derivarían del boleto de compraventa por el cual se adquirieron los inmuebles (1972) y ello resultaba coherente con la cesión acompañada. En ambos pronunciamientos, se dejó a salvo el derecho individual (como herederos) para accionar por derecho propio.

En mérito a la fecha de dichas resoluciones, puedo advertir que la existencia de los instrumentos que aquí se debaten, se encontraban en conocimiento de los actores (hermanos Abdala) antes del inicio del presente proceso y no fueron mencionadas en su demanda (de fecha 15/03/2005).

Asimismo, no surge que se haya incoado redargución de falsedad, contra tales instrumentos, como acción individual previo al inicio del presente juicio.

Por su parte, dejo sentado que no escapa a este sentenciante que en los autos “Suc. Bitar Salim Eduardo c/Bitar Jorge Wadi s/Nulidad. Expte. 1903/07” que tramitan por ante éste mismo Juzgado, se interpuso acción de nulidad por lesión en contra del boleto de compraventa de fecha 13/11/2001. Dicha acción, fue desestimada por pronunciamiento dictado en el día de la fecha, por lo que el instrumento referenciado se considera válido (art. 1056 del CC).

En consecuencia, ante la validez de los boletos de compraventa de fechas 30/07/1991 y 13/11/2001 y las actas de defunción acompañadas en autos, concluyo que los hermanos Abraham Bitar y Salim Eduardo Bitar cedieron en vida sus derechos respecto de los inmuebles “El Hallado” y “Campo del

Mudo” -adquiridos en fecha 08/11/1972-. Es así que, los derechos transferidos en vida al demandado, no forman parte del patrimonio de los causantes, lo cual limita la legitimación activa de los actores, quienes en su calidad de herederos, se presentaron en la presente causa.

Por todo ello, corresponde admitir la excepción de falta de acción y en consecuencia, desestimar la demanda interpuesta por los actores Martin Abdala y Josefina Abdala en el carácter de herederos de Abraham Salim y Salim E. Bitar, en la causa “Suc. Bitar Salim Eduardo y otro c/ El Este de San Jose S.R.L. y Otros s/Nulidad. Expte. n° 446/05”.

6. Legitimación activa de los Sucesores de Gerónimo Hermenegildo Gómez y Emilio Higinio Gómez. En relación a la legitimación activa de los restantes demandados, considero necesario precisar que ***“****El examen del juzgador respecto de este requisito -así como de los demás requisitos intrínsecos de la pretensión deducida- debe ser efectuado aun cuando no se haya opuesto la defensa de falta de acción, la cual es susceptible de ser computada en cualquier etapa del proceso y verificada de oficio, dado que la falta de tal presupuesto procesal genera la improponibilidad subjetiva de la demanda -o de la defensa, en su caso-"* (cfr. Corte Suprema de Justicia de Tucumán (CSJT), en sentencia N° 859/2001).

En el caso, los sucesores de Gerónimo Hermenegildo Gómez y Emilio Higinio Gómez interponen demanda de redargución de falsedad y nulidad del poder especial para escrituración otorgado mediante escritura n° 12 pasada el 18/07/1973 ante el Juzgado de Paz de la Ciudad de Orán. En consecuencia, consideran que la escritura venta en base a un poder sin ningún valor, deriva en la nulidad o inexistencia de la escritura de venta celebrada en fecha 04/01/2003, en virtud del art. 1161 del CC.

Sostienen que el poder utilizado para la venta no fue otorgado por los causantes, las firmas que figuran en él son notoriamente falsas, no se encuentra la matriz original del mismo (art. 998 CC) en tanto no se encuentra reservada en el Archivo de la Provincia y/o en el Juzgado de Paz (respecto del cual señalan que fue intervenido por irregularidades) y que ello, a su vez deriva en la nulidad del poder (art. 1005 CC).

Expresado ello, tengo presente que conforme ya fuera precisado en el punto 3 de este decisorio, el fin último de las tres causas, es la nulidad de la venta efectuada por el demandado Jorge W. Bitar a la empresa El Este de San José SRL.

En virtud de ello, considero indispensable determinar el cumplimiento del principio de interés y la presencia de perjuicio en la acción final perseguida (nulidad), lo cual legitima a los actores (sucesores de Gómez) a iniciar las causas 2046/06 y 3267/06 (art. 1047 del CC) y por su parte, da sentido al resultado del pleito.

Así, se ha dicho que en materia de nulidades *“El interés siempre debe ser actual, es decir, existente al momento de solicitarse la declaración de nulidad; ello implica que no es suficiente la invocación de una mera expectativa o de derecho eventual, que bien puede o no volverse efectiva.”* (“Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos” 2° Edición, López Mesa Marcelo, Ed,. Hammurabi, págs. 149 a 150).

De las pretensiones deducidas y las constancias de la causa, advierto que el interés de los sucesores de Gómez en la declaración de la nulidad de la venta no se vislumbra en autos y, por su parte, éstos tampoco invocan en su demanda el perjuicio que habrían sufrido a causa de la celebración de la misma.

Sustenta tal postura, el hecho de que no se encuentra controvertido el boleto de compraventa de fecha 08/11/1972 celebrado entre Emilio Higinio Gómez -por sí y en representación de sus hermanos- con los hermanos Bitar (Abraham, Salim, y el demandado en autos, Jorge Bitar) referido a los inmuebles “Campo del Mudo” y “El Hallado”.

En particular, el punto 3° de dicho boleto reza *“Los Compradores tomarán posesión del inmueble que adquieren -el día 15 de Diciembre del corriente año al abonar la primera cuota de DIEZ MIL PESOS, con todos los impuestos y contribuciones abonadas hasta el día 31 de dicho mes.- Los gastos y honorarios que demande la escrituración serán a cargo de ambas partes, quienes dan esta venta el carácter de irrevocable, obligándose al fiel cumplimiento del presente Boleto, el que no podrá ser rescindido por causa alguna.-”*

De ello, advierto que los hermanos Bitar habrían tomado posesión de los fundos el 15/12/1972, lo que resulta concordante con lo afirmado en la causa 446/05. A más de ello, en dicha causa -a la que

los Sres. Gómez se allanan y adhieren-, se afirma que los hermanos Bitar actuaron como legítimos dueños y se hace mención a los actos posesorios desplegados por éstos desde 1972.

Por su parte, de los informes de dominio acompañados por los herederos de Gómez, (fs. 4 a 5 expte. 2046/06 y fs. 10/11 expte. 3267/06) surge que la venta de los fundos a favor de los hermanos Bitar se encuentra asentada (véase folio real de las matrículas 12-0005 y 12-0035, asientos 1 y 2).

A mayor abundamiento, tengo que en la prueba documental (A1) ofrecida por los herederos de Gómez (causas 2046/06 y 3267/06), se ofrece la prueba contenida en los juicios acumulados -incluido el art. 446/05-, del cual surge entre otra documental, la copia del boleto del año 1972 (no controvertido en autos).

Por otro lado, en la prueba confesional 3267/06-D2 (fs. 369/375) los herederos de Gómez, afirman que no abonaron impuesto alguno por tales inmuebles y entregaron la posesión a la familia Bitar (véase respuesta a las posiciones nueve, diez, doce y trece de Angela Gladys Gómez y Carlos Dante Gómez, herederos de Gerónimo Hermenegildo Gómez).

En mérito a ello, no puede quitarse valor a los derechos adquiridos por los hermanos Bitar por boleto de compraventa de fecha 08/11/1972, los que luego de las cesiones (cf. punto 5) quedaron en favor del aquí demandado Jorge Wadi Bitar.

Es que, sin perjuicio de la forma exigida en la norma de fondo, para transmitir derechos reales sobre dichos inmuebles, esto es, escritura pública (art. 1017 CCCN), tengo que el boleto y las cesiones surten efectos entre las partes -en el caso, frente al demandado Jorge W. Bitar-. A su vez, tengo presente que los boletos de compraventa, constituyen un contrato preliminar y/o promesa de escrituración.

Así las cosas, resulta contraria a sus actos, la pretensión de los herederos de los Sres. Gómez quienes arrogándose la calidad de demandantes por haber sido anteriores titulares registrales de los fundos pretenden la nulidad de la venta de fecha 04/01/2003, desconociendo el acto jurídico de fecha anterior (venta por boleto a los hermanos Salim, 08/11/1972), cuya consideración resulta ineludible (art. 1198 CC).

Es que, aun cuando la nulidad sea absoluta, rige el principio de interés, en tanto no existe nulidad por la nulidad misma. Nuestro Máximo Tribunal local, tiene dicho que “Debe tenerse presente que las nulidades declarables de oficio también están sometidas al principio de interés; exigencia que no puede soslayarse para declarar la nulidad por la nulidad misma. Y, siendo que, debe existir perjuicio para que aquella declaración tenga sentido y resulte procedente; en las particulares circunstancias de esta causa, no se advierte tal perjuicio si no se analiza, previamente, la cuestión vinculada a la falta de legitimación activa de la parte actora dispuesta en la sentencia de primera instancia” DRES.: LEIVA - SBDAR - RODRIGUEZ CAMPOS (CSJT, sentencia n° 1486, fecha 24/11/2023, expte. 6221/06).

En relación a ello, tengo presente que la nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado (art. 1050 del CC).

En consecuencia, de analizarse y/o admitirse el propósito final perseguido en las dos acciones subsistentes, los fundos en cuestión volverían registralmente a sus anteriores propietarios (Sres. Gómez). Sin embargo, no puede soslayarse el derecho de quienes adquirieron los mismos por boleto de compraventa celebrado hace más de 50 años (hermanos Bitar), la cesión de dichos derechos efectuada por los hermanos Abraham y Salim Bitar en favor del Sr. Jorge Wadi Bitar (conforme lo analizado en el punto 5 de este decisorio) y los actos posesorios desplegados. Así las cosas, el resultado de la causa, derivaría en favor del demandado Jorge Wadi Bitar.

Dicho de otra manera, los sujetos de la relación no pueden actuar en contradicción con sus propios actos, pues la prohibición establecida en tal sentido importa una limitación al ejercicio del derecho, que deriva del principio de buena fe. Tal regla establece que “las partes no pueden contradecir en juicio sus propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces; y la sanción de la conducta contradictoria se funda en la necesidad de guardar un comportamiento coherente, indispensable para el buen orden y desarrollo de las relaciones. Por esta razón, deviene inadmisible la pretensión de quien reclama algo en contraposición con lo que anteriormente había aceptado” (cfr. CSJT, Sent. N°737 del 12/09/2000; Sent: N° 206 de fecha 26/03/2012).

De lo expuesto y de la conducta desplegada por los sucesores de Gómez, antes y durante los procesos aquí iniciados, puede advertirse que resulta evidente su desprendimiento y/o falta de interés en relación a la nulidad de la venta de los inmuebles objeto de autos.

Todo ello, me impide reconocer la legitimación activa de los sucesores de Emilio Higinio Gómez y Gómez Hermenegildo Gómez y me conduce a declarar de oficio su falta. En consecuencia, corresponde desestimar las demandas entabladas en los autos “Suc. Gómez Emilio Higinio c/ El Este de San José S.R.L. y otros s/Nulidad. Expte N° 2046/06” y “Suc. de Gómez Gerónimo Hermenegildo c/ El Este de San José S.R.L. y otros s/ Nulidad. Expte. n° 3267/06”.

7. Corolario. En mérito a lo expuesto, corresponde hacer lugar a la falta de acción interpuesta por el demandado Jorge Wadi Bitar en contra de Martín E. Abdala y Josefina Abdala en el carácter de herederos del causante Salim Eduardo Bitar y Abraham Bitar. En consecuencia, corresponde desestimar la demanda entablada en la causa “Suc. Bitar Salim Eduardo y otro c/ El Este de San Jose S.R.L. y Otros s/Nulidad. Expte. n° 446/05”.

Asimismo, corresponde declarar de oficio la falta de legitimación activa de los sucesores de Emilio Higinio Gómez y Gerónimo Hermenegildo Gómez. En consecuencia, corresponde desestimar la demanda incoada en los autos “Suc. Gómez Emilio Higinio c/ El Este de San José S.R.L. y otros s/Nulidad. Expte N° 2046/06” y “Suc. de Gómez Gerónimo Hermenegildo c/ El Este de San José S.R.L. y otros s/ Nulidad. Expte. n° 3267/06”.

8. Costas. En mérito al resultado arribado y al principio objetivo de la derrota, las costas en la causa “Suc. Bitar Salim Eduardo y otro c/ El Este de San Jose S.R.L. y Otros s/Nulidad. Expte. n° 446/05” corresponde sean impuestas a cargo de los actores Martin E. Abdala y Josefina Abdala (art. 61 NCPCC Ley 9531).

Por idénticos motivos, las costas en las causas “Suc. Gómez Emilio Higinio c/ El Este de San José S.R.L. y otros s/Nulidad. Expte N° 2046/06” y “Suc. de Gómez Gerónimo Hermenegildo c/ El Este de San José S.R.L. y otros s/ Nulidad. Expte. n° 3267/06” corresponde sean impuestas a cargo de los sucesores de Emilio Higinio Gómez y Gómez Hermenegildo Gómez (art. 61 NCPCC - Ley 9531).

9. Honorarios. Se difiere su regulación para la etapa procesal oportuna, hasta tanto exista base firme al efecto (cf. art. 20 ley 5480).

Por ello,

RESUELVO:

1. HACER LUGAR a la defensa de falta de acción, interpuesta por el demandado Jorge Wadi Bitar L.E. n° 7.036.969 en contra de Martín E. Abdala DNI N° 21.328.980 y Josefina Abdala DNI N° 20.178.544, en el carácter de herederos del causante Salim Eduardo Bitar y Abraham Bitar. En consecuencia, corresponde **DESESTIMAR** la demanda entablada en la causa “Suc. Bitar Salim Eduardo y otro c/ El Este de San Jose S.R.L. y Otros s/Nulidad. Expte. n° 446/05”, en mérito a lo ponderado.

2. DECLARAR DE OFICIO la falta de legitimación activa de los sucesores de Emilio Higinio Gómez y Gómez Hermenegildo Gómez. En consecuencia, corresponde **DESESTIMAR** la demanda incoada en los autos “Suc. Gómez Emilio Higinio c/ El Este de San José S.R.L. y otros s/Nulidad. Expte N° 2046/06” y “Suc. de Gómez Gerónimo Hermenegildo c/ El Este de San José S.R.L. y otros s/ Nulidad. Expte. n° 3267/06”, conforme lo considerado.

3. DÉJESE COPIA del presente pronunciamiento, por Secretaría, en los autos acumulados “Suc. Gómez Emilio Higinio c/ El Este de San José S.R.L. y otros s/Nulidad. Expte N° 2046/06” y “Suc. de Gómez Gerónimo Hermenegildo c/ El Este de San José S.R.L. y otros s/ Nulidad. Expte. n° 3267/06”.

4. COSTAS, conforme se consideran.

5. HONORARIOS, para su oportunidad (art. 20 Ley 5480).

HÁGASE SABER

PEDRO ESTEBAN YANE MANA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN I° NOMINACIÓN

LCV

Actuación firmada en fecha 23/09/2024

Certificado digital:
CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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