

Expediente: **622/23**

Carátula: **CORDOBA IVANA DEL VALLE C/ HERRERA CECILIO Y OTRO S/ ESCRITURACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **23/06/2026 - 00:00**

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

90000000000 - NAVARRO SALINAS, JAIME-DEMANDADO/A

30716271648513 - HERRERA, CECILIO-DEMANDADO/A

20349945909 - CORDOBA, IVANA DEL VALLE-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

Juzgado Civil y Comercial Común X° Nominación

ACTUACIONES N°: 622/23



H102316232175

JUICIO: “CORDOBA IVANA DEL VALLE c/ HERRERA CECILIO Y OTRO s/ ESCRITURACIÓN ”
(Expte. n° 622/23 – Ingreso: 28/02/2023)

San Miguel de Tucumán, de junio de 2026.

Y VISTO:

Para dictar sentencia en los autos del epígrafe, de los cuales;

RESULTA:

El 05/06/2023, el abogado José María Ferreyra Paz, M.P. n° 10520, en representación de Ivana del Valle Córdoba, D.N.I. n° 24.044.704, inició juicio de escrituración del inmueble ubicado en calle Paraguay N° 2374, en contra de Cecilio Herrera, D.N.I. n° 3.628.214 y de Jaime Navarro Salinas, Cédula de la Policía de Tucumán n° 218.479.

Solicitó que se condene a los demandados a suscribir la escritura de dominio a favor de su mandante del inmueble sito en calle Paraguay 2374, identificado bajo el padrón 128.195, Matrícula 7476, orden 4338, Circunscripción. I, Secc. 5 C, Manzana 134 A, parcela 7.

Precisó que el inmueble tiene las siguientes medidas y linderos: al Norte: 10.23 metros en el frente, por 10.23 metros en el contrafrente por el lado Sur, por 29.35 metros por ambos costados Este y Oeste. Linda al Norte con calle Paraguay, al Sur con parte del lote de Hugo Armando Tartaglia Alderete, Padrón 320.481 y parte del lote de Romina Paola Nieva Padrón 320.480; al Este con el Lote de Fabián Walter Coronel, Padrón 128.196 y al Oeste con lote de Cecilio Herrera y Otro (Padrón 128.194). Mencionó que el inmueble está inscripto en el Registro Inmobiliario con Tomo 63,

Folio 143 Serie C, Capital Norte.

Sostuvo que la señora Córdoba es cesionaria de las acciones y derechos del boleto de compraventa de fecha 19 de noviembre de 1971 celebrado entre los demandados y el señor Tomás Higinio López, argentino, L.E. N° 7.041.561, conforme surge de la escritura número cuatrocientos cuarenta y tres pasada ante el Titular del Registro n° 14, Don Arcadio Molina, que agrega y ofrece como prueba.

Relató que Tomás Higinio López adquirió mediante boleto de compraventa con firmas certificadas de fecha 19 de noviembre de 1971 a los demandados el inmueble de calle Paraguay (hoy n° 2374), entre calles Saavedra y Av. Ejercito del Norte, marcado como lote n° 12 de la manzana o fracción, del plano de respectivo que se usó para la venta. Que esa propiedad le correspondía a los demandados por compra que le hicieron a la Asociación "Pequeña Obra de la Divina Providencia", mediante escritura pública n° 930 de fecha 31/07/1970, pasada ante el Notario Don Juan A. Fernández.

Mencionó que según la cláusula décima del Boleto de Venta, los demandados se comprometieron a otorgar la escritura traslativa de dominio una vez abonado el importe total del inmueble.

Señaló que Tomás Higinio López, ejerció la posesión en forma pública, quieta, pacífica, e ininterrumpida y a título de dueño hasta que transfirió el derecho que tenía a la señora Juana Mafalda Racedo, mediante escritura n° 232 del 25/07/2005, escritura pasada ante la Notaria María Pía Stutz, Adscripta al Registro n° 55 de la ciudad de Tucumán, que acompaña. Y que la señora Racedo, transmitió la posesión a la actora por cesión realizada mediante escritura 443, de fecha 16/12/2011.

Aclaró que todos instrumentos mencionados se agregan y se ofrecen como prueba.

Sostuvo que su mandante es sucesora particular del comprador originario, quienes en conjunto ejercieron la posesión en calidad de dueño, en forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida por 50 años (34 años Higinio López; 6 años Juana Mafalda y 11 años diez meses mi mandante) sin solución de continuidad. Que la posesión fue entregada voluntariamente por los demandados al adquirente López y en igual forma de éste a su adquirente y de ésta a la actora en una cadena ininterrumpida de transferencias que se encuentra documentalmente probadas. Señaló que su mandante como cesionaria de las acciones y derechos y siendo de buena fe, une la posesión voluntaria de sus antecesores, siendo la suya de igual carácter, determinación que se hace al comienzo de la relación de poder art. 1920 del CCCN.

Refirió que la actora ha publicitado su posesión mediante la realización de actos posesorios indiscutibles, que vive en el inmueble y realizó una obra de construcción. Que ello surge de la diferencia entre el plano de mensura para prescripción adquisitiva de Juana Mafalda Racedo y las construcciones existentes conforme lo acreditará con la prueba de inspección ocular y pericial idónea. Acompañó 29 comprobantes de compra de materiales de construcción de las obras de ampliación.

Señaló que la actora se ha comportado como su verdadera dueña abonando los impuestos provinciales que gravan los inmuebles y las contribuciones municipales (CISI). Que en el inmueble se encuentran instalados los servicios de gas natural a nombre de la actora conforme surge de las boletas de pago del servicio que acompaña. Que también acompaña boletas de agua (SAT) y de luz eléctrica.

El 02/07/2023, se dio intervención de ley al letrado José María Ferreyra Paz en el carácter de apoderado de Ivana del Valle Córdoba. Se tuvo presente la prueba documental adjuntada. Se dispuso librar oficio a la Dirección de Catastro para que informe la valuación fiscal del inmueble para el cálculo proporcional de tasa de justicia y aportes previsionales.

El 08/08/2023, la Dirección General de Catastro adjuntó informe.

El 20/09/2023, la Jueza Subrogante que intervino en la causa, citó a los accionados Cecilio Herrera y Jaime Navarro Salinas, a los efectos de que se apersonen a estar a derecho en el presente juicio y se les corrió traslado de la demanda para que en el plazo de quince días, contesten en los términos del art. 435 CPCCT.

El 27/11/2023 se dispuso librar oficio a la Cámara Electoral a fin de que informe el último domicilio de los demandados. El 21/02/2024, la parte actora adjuntó informe de la Cámara Electoral.

El 05/03/2024, se libró oficio a Mesa de Entradas Civil para que informe si existía sucesión abierta a nombre de los accionados. El 23/04/2024 Mesa de Entradas en lo Civil, informó que no registraba ingreso en nuestro Sistema Informático ninguna sucesión a nombre de "CECILIO HERRERA DNI 03.628.214 - JAIME NAVARRO SALINAS DNI 00.218.479".

En fecha 06/05/2024 atento a lo solicitado y constancias de autos, se tuvo por decaído el derecho de Jaime Navarro Salinas a contestar la demanda.

El 24/05/2024 se agregó la cédula fijada al demandado Cecilio Herrera.

El 14/06/2024, advirtiendo que el demandado Cecilio Herrera estaba fallecido conforme el informe de la Cámara Nacional Electoral de fecha 19/12/2023, y atento a que del informe de Mesa de Entradas civil surge que no se encuentra abierto sucesorio alguno, a fin de evitar nulidades, conforme inc 4 del art 423 CPCCT, se dispuso citar mediante edictos, por el término de diez días, a los herederos de Cecilio Herrera a fin de que dentro del término de quince días se apersonen a estar a derecho, bajo apercibimiento de designarse como representante legal al Defensor Oficial de Ausentes; y se les corrió traslado de la demanda.

El 14/06/2024 atento a las constancias de autos, se dispuso tener por decaído el derecho de Cecilio Herrera a contestar la demanda. Se abrió a pruebas, se convocó a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de prueba y se corrió traslado a las partes de la prueba documental por el término de diez días.

El 02/07/2024 la parte actora ofreció pruebas.

El 20/10/2024, se advirtió que atento a que según el informe de la Cámara Nacional Electoral de fecha 19/12/2023 que el demandado Herrera Cecilio falleció en fecha 03/06/2009 y que conforme el informe de Mesa de Entradas civil no estaba abierto sucesorio a su nombre, conforme art 225 del CPCCT e inc 4 del art 423 del CPCCT se entendió que correspondía declarar la nulidad del proveído de fecha 14/06/24 y de los actos que sean su consecuencia. En consecuencia, se dispuso citar mediante edictos los herederos de Cecilio Herrera, a fin de que se apersonen a estar a derecho, bajo apercibimiento de designarse como representante legal al Defensor Oficial de Ausentes y se les corrió traslado de la demanda.

El 08/11/2024 se agregaron los edictos.

El 12/03/2025, atento a lo informado por Mesa de Entradas de Defensorías Civiles, se designó a la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo de la IV° Nominación como representante de los Herederos de

Cecilio Herrera, se le corrió traslado de la demanda.

En fecha 31/03/2025, el Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IV° Nominación del Centro Judicial Capital, Roberto Paz, en el carácter de Defensor de Ausentes, Despacho, en representación de los herederos de Cecilio Herrera, contestó la demanda.

Negó todos y cada uno de los hechos expuestos por la actora en su escrito de demanda en especial: que la actora fuere cesionaria de acciones y derechos posesorios del inmueble de marras derivados de un boleto de compraventa celebrado el día 19/11/1971 entre el Tomas Higinio López y los hoy demandados; que los demandados hubieren adquirido el citado predio mediante escritura pública 930 del año 1970 por una compra que le hicieren a Pequeña Obra de la Divina Providencia; que Tomas Higinio López hubiere transferido su posesión a Juana Mafalda Racedo y esta última habría transmitido dicha posesión a la actora; que la actora resultare ser sucesor particular del comprador originario; que se encuentren demandados en el presente proceso la totalidad de legitimados pasivos en esta acción; el cumplimiento de los recaudos atinentes a la viabilidad de la presente acción.

Negó virtualidad y legitimidad a la documentación acompañada.

El 08/04/2025, se dio intervención de ley al Defensor Oficial de la IV° Nom. en el carácter de representante de Cecilio Herrera y sus herederos y/o a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la litis, con el domicilio digital constituido. Se tuvo por contestada la demanda.

El 19/09/2025, se abrió a prueba la presente causa. Se corrió traslado a las partes de la prueba documental por el término de diez días y se convocó a las partes a la Primera Audiencia.

El 22/09/2025, la Defensoría ofreció como prueba todas las constancias de los presentes actuados.

En fecha 18/03/2026, se advirtió que mediante resolución del 20/10/2024 se declaró la nulidad de la apertura a prueba dispuesta el 14/06/2024 así como de todos los actos cumplidos en su consecuencia, razón la cual resultan inexistentes los ofrecimientos probatorios efectuados en fecha 02/07/24. El 19/09/2025 se dispuso la apertura a prueba y las partes no ofrecieron pruebas que deban ser proveídas en la primera audiencia fijada para el 19/03/26. En consecuencia, no existiendo pruebas pendientes de proveer ni de producir, y de conformidad con los principios de Eficiencia, Eficacia y proporcionalidad de la tutela judicial (Principio III) y de celeridad, economía y concentración procesal (Principio XII) plasmados en el Título Preliminar de nuestro CPCCT, se dispuso adecuar el trámite de la causa. Por ello, se dispuso que en la audiencia fijada para el 19/03/26 las partes formulen sus alegatos en forma oral en los términos del art. 460 del CPCCT.

El 19/03/2026 la parte actora interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio en contra del decreto de fecha 18/03/2026 que tuvo por inexistentes los ofrecimientos probatorios efectuados en fecha 02/07/24 por su parte.

El día 19/03/2026 se realizó la Primera Audiencia con la adecuación procesal dispuesta mediante proveído de fecha 19/09/2025. En el marco de esa audiencia el letrado Ferreyra Paz desistió del recurso de revocatoria con apelación en subsidio. En consecuencia, las partes alegaron oralmente. Se notificó la planilla fiscal y se dispuso que pasen los autos a despacho para dictar sentencia.

El 08/04/2026, la parte actora repuso la planilla fiscal y el expediente volvió a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Hechos conducentes.

La actora Ivana del Valle Córdoba, en su carácter de cesionaria de las acciones y derechos de un boleto de compraventa del 19/11/1971 que fue instrumentada mediante escritura pública del 16/12/2011, promovió demanda de escrituración de un inmueble sito en calle Paraguay n° 2374 en contra de Cecilio Herrera y Jaime Navarro Salinas.

El Defensor Oficial de la IV° Nominación, contestó la demanda en representación de Cecilio Herrera y sus herederos. Negó que la actora haya cumplido los recaudos atinentes a la viabilidad de la presente acción.

El demandado Jaime Navarro Salinas, no contestó la demanda y se mantuvo rebelde durante todo el proceso.

En este contexto, corresponde determinar la existencia del contrato invocado por la actora, y si en virtud de esa cesión del boleto de compraventa está habilitada para reclamar la escrituración del bien a los demandados, toda vez que esta obligación constituye una obligación de hacer.

Estos son los hechos conducentes de justificación necesaria para la resolución de la causa (art. 300 del Código Procesal Ley 6176 bajo cuyas reglas tramitó parte del proceso –en adelante CPCC– en consonancia con el art. 321 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial –NCPCC Ley 9531). En este contexto, resulta útil recordar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, siguiendo las líneas directrices trazadas por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el sentido que, como principio, los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas las cuestiones que proponen a su consideración, ni a tratar una por una todas las pruebas ofrecidas y producidas, sino tan solo deben analizar y ponderar las cuestiones y pruebas que consideren relevantes o conducentes para la decisión del caso, en su mérito corresponde proceder al análisis de las pruebas presentadas por las partes recordando que, por el principio o juicio de relevancia, puede el jurisdiscente considerar sólo aquellas que tengan relevancia para la solución del litigio (CSJN, in re: “Benítez, Dermidio c/ Compañía Sansinena S.A.”; “Damiani, César M. c/ Rapaport, Samuel”; “Fernández, González y Tacconi, S.R.L. c/ Madinco S.R.L.”; Torulice o Tortolice, Francisco c/ Blass del Yesso, Domingo”, entre otros, años 1964 publicada en Fallos: 258:304).

2. Marco normativo.

Cabe aclarar que a través de la acción personal de escrituración de inmueble (obligación de hacer), se persigue que el accionado, en caso de prosperar la demanda, otorgue la escritura pública en favor del actor, transfiriéndole así el título de dominio sobre el bien descrito en el boleto de compraventa.

En nuestro derecho es pacíficamente receptada la regla según la cual, en caso de que un contrato formal solemne relativo no se haya instrumentado en escritura pública, podrá demandarse judicialmente el cumplimiento de la escrituración, pues tal obligación es considerada una obligación de hacer. Tal solución surge del artículo 1185 del Código Civil derogado (CC), principio que fue receptado por el Código Civil y Comercial de la Nación vigente (CCCN) en su artículo 1018. Se ha entendido en este sentido que el contrato de compraventa o boleto no requiere ninguna solemnidad, pero que tal compraventa no constituye título a los efectos de que opere la transmisión de dominio de los bienes inmuebles, pues para conformar el título es necesario el otorgamiento de la escritura pública. Por estos motivos, las normas arribas referenciadas otorgan al boleto el lugar de un contrato preliminar, que consiste en la promesa de celebrar un contrato (Cám. Civil y Comercial Común, Sala 3, en “Gramajo vs Ocampo”, Sent. 584 del 29/10/2015).

En el caso concreto, la parte actora inició el presente juicio en su carácter de cesionaria de los derechos y acciones emergentes de un boleto de compraventa del 19/11/1971, es decir que promovió una acción personal tendiente a obtener la escrituración a su favor del inmueble individualizado en el boleto de compraventa de fecha 19/11/1971.

En relación a la cesión de boleto de compraventa, se ha dicho que está fuera de debate que el boleto de compraventa puede ser cedido. Es sabido que Vélez Sársfield sólo legisló el contrato de cesión de créditos. Sin embargo, doctrina y jurisprudencia han sido contestes en sostener que ninguna norma impedía celebrar una cesión de derechos, regida por las normas pertinentes de aplicación supletoria. Conviene señalar que la transmisión de la posición contractual es contemplada de manera expresa por el Código Civil y Comercial recientemente sancionado (T.O. ley 26.994, arts. 1636/1640). Antes de esta incorporación legislativa expresa, doctrina y jurisprudencia eran contestes en admitirla con sustento en el principio de autonomía de la voluntad (arg. 1197 y cc., Cód. Civil), sobre la base de la amplia gama de acciones y derechos susceptibles de ser cedidos según previsión normativa contenida en el art. 1444 del mismo cuerpo legal. Ya señalaba López de Zavalía que en la práctica de los negocios es usual que el “comprador, según boleto, lo traspase a otro: “Así como es cesible el contrato de compraventa (es decir, la posición contractual que se tenga en virtud de él), también lo es la cesión del boleto de compraventa; es decir, más que una cesión de créditos, porque también conlleva una cesión de deudas (López de Zavalía, Fernando J., “Teoría de los Contratos”. Ed. Zavalía, 2000, tomo 2, pg. 443 y ss.). Para este autor, “El mecanismo de la operación se comprende en cambio, cuando se acude a la idea de la cesión del contrato, es decir, del haz inescindible de derechos y deberes que confluyen en una misma posición contractual”. Entiende que por aplicación supletoria de las normas sobre cesión de créditos, que debe ser hecha por escrito (art. 1454, Cód. Civil), aunque no sean necesarias formulas sacramentales, y también puede acudir a la forma de un endoso (pg. 445/456). Precisa al respecto que entre cedente y cesionario, la posición contractual pasa por la sola fuerza de la cesión, de modo que en adelante el cesionario es acreedor y deudor de todo lo que lo era el cedente en razón del boleto cedido, debiendo el cedente verificar todos los actos necesarios para colocarlo en idéntica situación de disfrute”. A su vez, el cesionario tiene derecho a exigir del contratante cedido todo lo que el cedente pudo exigir, pudiendo demandarle directamente la escrituración. Sin embargo, el cedente no queda exonerado de sus obligaciones frente al contratante cedido. En concordancia, se ha dicho que la cesión de boleto de compraventa “es una cesión del contrato, es decir, del haz inescindible de derechos y deberes que confluyen en una misma posición contractual y en el que el cesionario toma la posición del cedente quien se libera de responsabilidad, salvo mala fe, mientras que en la “reventa” se recurre a un nuevo contrato autónomo y distinto del primitivo, por medio del cual el vendedor asume obligaciones propias y diferentes a las del cedente, y no se libera de responsabilidad (voto del Dr. Jorge Galdós, Juzgado Civil y Comercial N° 1 de Azul, autos “Reyes, Eduardo G. c. Carli, Héctor”, sentencia del 03/8/1994.LLBA 1994, 135. Cita online: AR/JUR/1390/1994) (Cfr. CCCC- Sala 1, “Castillo Enrique Alfredo Vs. Sociedad Inmobiliaria Tucumana de Responsabilidad Limitada s/ Escrituración”, Nro. Sent: 415, 17/09/2015).

3. Rechazo de la demanda.

La parte actora invoca que la legitimación que tiene en el presente litigio deriva de su carácter de cesionaria de los derechos y acciones emergentes del boleto de compraventa celebrado el 19/11/1971 entre Jaime Navarro Salinas y Cecilio Herrera (vendedores) y Tomas Higinio López (comprador), en relación al inmueble ubicado en calle Paraguay n° 2374 de esta ciudad. Relató que por escritura pública de fecha 25/07/2005, Tomas Higinio López cedió los derechos y acciones emergentes del referido boleto a Juana Mafalda Racedo, quien luego también los cedió a la actora Ivana del Valle Córdoba mediante escritura pública del 16/12/2011.

En primer lugar, corresponde analizar si estamos en presencia de una cesión de derechos y acciones, supuesto en el cual la actora tendría legitimación para demandar por escrituración a los demandados y si se acreditó que estos son los titulares registrales del inmueble en cuestión, a los fines de encontrarse legitimados pasivamente para el cumplimiento de una eventual sentencia condenatoria.

La parte actora adjuntó con la demanda copia de diversos documentos. Un boleto de compraventa de fecha 19/11/1971, por el cual Jaime Navarro Salinas y Cecilio Herrera venden a Tomas Higinio López el inmueble objeto del presente juicio. A su vez, en dicho instrumento consta que los señores Javier Navarro Salinas y Cecilio Herrera adquirieron el inmueble por compra la Asociación "Pequeña Obra de la Divina Providencia", mediante escritura pública n° 390 de fecha 31/07/1970.

Asimismo, adjuntó copia de una Escritura pública N° 232, pasada por ante la notaria María Pía Stutz, escribana adscripta al registro N° 55, de fecha 25/07/2005, por la que Tomas Higinio López cede a Juana Mafalda Racedo todos los derechos y acciones emergentes del boleto de compraventa celebrado por instrumento privado de fecha 19/11/1971 que en fotocopia certificada agrega, así como todos los derechos y acciones posesorias que le corresponde o le pudieran corresponder forma exclusiva y excluyente respecto a terceros sobre el inmueble de calle Paraguay n° 2374. En la cláusula segunda acordaron que el precio total y convenido de \$15.000 se abonó en ese acto. En la cláusula tercera se indica que el cedente transmite a la cesionaria los derechos emergentes del boleto de compraventa antes mencionado, así como la posesión que sobre lo vendido tenía. Que en virtud de la cesión el cedente subroga a la cesionaria en todos los derechos y acciones posesorias que le corresponde o le pudieran corresponder para que colocándose en su mismo lugar y grado de prelación los ejercite como legítima dueña. Tomas Higinio Lopez manifiesta no estar inhibido para disponer de sus bienes y que las acciones y derechos no han sido cedidas ni están embargadas. La posesión de lo cedido se otorgó con anterioridad a ese acto libre de ocupantes y en forma quieta y pacífica.

A su vez, de la copia de la Escritura pública N° 443 pasada por ante el escribano Arcadio Molina, titular del registro N° 14, de fecha 16/12/2011, surge que Juana Mafalda Racedo, cede a Ivana del Valle Córdoba las acciones y derechos que tenía, le corresponde o pudieren corresponderle que surjan del boleto de compra venta de fecha 19/11/1971 y las acciones y derechos posesorios sobre el inmueble de calle Paraguay n° 2374. Dicha escritura indica que le corresponde a la cedente las acciones y derechos posesorios sobre el boleto por compra que hizo a Tomas Higinio Lopez mediante escritura n° 232 de fecha 25/06/2005 pasada por ante la escribana Maria Pia Stutz; que la cesión se realizó por la suma convenida de 35.000 pesos; que subroga a favor de la cesionaria todas las acciones y derechos que surgen del citado boleto de compraventa y posesorias que tiene y le corresponde sobre el inmueble de que se trata para que colocándose en su mismo lugar grado y prelación ejercite es su oportunidad las acciones que mejor viere convenir conforme a derecho.

Según se expuso en la demanda, la propiedad le correspondía a los demandados por compra que le hicieron a la Asociación "Pequeña Obra de la Divina Providencia", mediante escritura pública n° 930 de fecha 31/07/1970 pasada ante el Notario Don Juan A. Fernández, dominio que fuera inscripto en el Registro Inmobiliario bajo el padrón n° 63, folio 143, Serie C, Capital Norte, identificado en Catastro Parcelario bajo el Padrón n° 128.195, matrícula 7476/4338, Circunscripción I, Sección, 5 c, Manzana 134, parcela 13, padrón municipal 222.050.

En primer lugar, cabe destacar que la parte actora no adjuntó con la demanda el informe de dominio del inmueble. Además, en oportunidad de contestar la demanda por los herederos de Cecilio Herrera, el Defensor Oficial negó virtualidad y legitimidad a la documentación acompañada.

Por lo tanto, atento a que la parte demandada representada por el Defensor negó la autenticidad de las copias de los instrumentos antes descriptos, se debe estar a los demás elementos de prueba que lleven al juez la convicción de su genuinidad o falsedad.

En tal sentido, cabe tener presente que el 20/10/2024 se declaró la nulidad de oficio del decreto de apertura a prueba del 14/06/2024 y de los actos que sean su consecuencia. Por ello, resultan inexistentes los ofrecimientos probatorios efectuados por la parte actora en fecha 02/07/24. El 19/09/2025 se dispuso la apertura a prueba. El Defensor Oficial en representación del demandado Herrera ofreció pruebas (SAE, 22/09/2025) y la parte actora no ofreció pruebas. En consecuencia, no existiendo pruebas pendientes de proveer ni de producir, las partes formularon sus alegatos en forma oral en la primera audiencia en función de una adecuación procesal que fue dispuesta atento a las circunstancias particulares del trámite procesal.

Por lo expuesto, en atención al desconocimiento de la documental presentada por la parte actora efectuado por el Defensor Oficial y teniendo en cuenta que en el caso no se produjo otra prueba, carecen de toda eficacia probatoria las copias de los referidos instrumentos que fueron desconocidas oportunamente.

En este sentido, la jurisprudencia tiene dicho que cuando una de las partes ha desconocido la veracidad, contenido y firma de un instrumento privado, entonces es a la parte contraria a quien incumbe la carga de la prueba de legalidad y regularidad de los instrumentos impugnados. Y no obra en autos actividad probatoria tendiente a acreditar dichos extremos, por lo que tal documento no puede invocarse como sustento fáctico de la defensa de la parte demandada. Nótese que no cabe asignar tal virtualidad probatoria al informe expedido en esta instancia por el Escribano Arcadio Molina, toda vez que este se limita a dejar constancia de la firma y sello que obran en el boleto y certificación de firmas le pertenecen, recalcando que se trata de fotocopias; pero no da fe de que el documento sea copia fiel del original. Sobre la cuestión ha expresado el Alto Tribunal local -en su voto minoritario- en la sentencia de reenvío: Tengamos en cuenta, a esta altura de lo que venimos razonando, cuál es el valor que cabe asignar a las copias simples. Al respecto, esta Corte hubo dicho que: "Las fotocopias no pueden sustituir a los documentos originales y corresponde a los interesados en prevalerse de ellos, presentar dichos originales al juez de la causa a fin de merituar la existencia y efectos del acto en ellos documentado. Todo ello, a fin de evitar que una práctica distorsiva, convertida a las contiendas judiciales en un juego artificioso en que los documentos que deben merecer fe con arreglo a las leyes, se sustituyan por reproducciones carentes de autenticidad y eficacia probatoria" (CSJT, sent. N° 22/2002) Y que: "Conforme el artículo 328 del CPCC -aplicable supletoriamente en autos, por disposición de los arts. 14 y 86 del CPL-, 'Los documentos podrán presentarse en su original, en copia a máquina o fotográfica o en testimonio otorgado por escribano público o funcionario público autorizado. Las copias fotográficas claramente legibles se tendrán por auténticas, mientras no sean observadas. En este caso, el juez intimará la presentación del documento original, en el plazo que indique, o dispondrá su cotejo por medio del secretario, cuando la presentación no fuera posible'. Como se ve, el artículo citado establece los distintos formatos en los que el interesado puede presentar los documentos -escritos- que pretende hacer valer en juicio; uno de ellos es la fotocopia del instrumento original. La norma prevé también que una fotocopia no cuestionada por la contraparte debe ser tenida por auténtica, entendiéndose, por ello, que debe considerársela copia fiel del documento original, mas, esto no implica juicio alguno respecto de la autenticidad del contenido de esa fotocopia; para averiguar esto faltará todavía que la parte a quien se le atribuye el documento lo reconozca o desconozca conforme lo exige el art. 88 del CPL y, en su caso, el cotejo previsto en el art. 90 de ese digesto, que permitirá zanjar la discusión en los supuestos de desconocimiento del instrumento (CSJT, sentencia N° 804 del 24/6/2017, "Robles, Gabriela Elizabeth vs. Sanatorio 9 de Julio S.A. s/ Cobro de pesos)" (CSJT, sentencia N°

1993/2018)...En el caso, entonces, valorando la copia en cuestión a la luz de los lineamientos referidos, se concluye que no existe certeza respecto de su autenticidad y de que la firma estampada corresponda al causante, por no haberse producido prueba idónea tendiente a dilucidar tales extremos. Atento a ello, la operación de compraventa invocada no puede tenerse por válida (Cfr. CCCC- Sala 3, Herederos de Cesar Hugo Sandoval vs. Vaca Alfredo Ceferino s/ Reivindicacion, N° Expte: 1390/12, N° Sentencia: 244, 06/06/2023).

Además, como se dijo antes, la parte parte actora no acreditó de forma documentada que los demandados sean los titulares de dominio del inmueble que pretende escriturar, por lo que no puede tenerse por acreditado que los demandados se encuentren legitimados pasivamente para cumplir con la obligación de hacer que constituye la escrituración pretendida en la demanda. Cabe agregar que la actora ofreció como prueba informativa, que se libre oficio al registro inmobiliario de la provincia a fin de que remita informe de las condiciones de dominio del inmueble inscripto bajo el Tomo 63, Folio 143, Serie C, Capital Norte. Sin embargo, como se expuso antes, dicho ofrecimiento quedó sin efecto a partir del decreto de fecha 20/10/2024 que declaró la nulidad de oficio de la apertura a prueba dispuesta el 14/06/2024 así como de todos los actos cumplidos en su consecuencia entre ellos dicho ofrecimiento de prueba.

Como se expuso, en el caso, la actora invoca la existencia de dos cesiones de derechos y acciones del boleto de compraventa celebrado por instrumento privado de fecha 19/11/1971 e inició el presente juicio de escrituración en contra de los señores Herrera y Navarro Salinas en su carácter de vendedores del inmueble según el boleto de compraventa mencionado. Sin embargo, se limitó a adjuntar una copia simple de dicho boleto y no acreditó en el trámite de esta causa que los accionados revistan el carácter de ser los propietarios del inmueble en cuestión.

Por todo lo expuesto, no es posible hacer lugar a la demanda de escrituración porque de las constancias del expediente surge que la actora no acreditó, con el grado de suficiencia exigible, haber demandado la escrituración al titular dominial del inmueble que es el único que podría transmitir la propiedad a la actora.

4. Costas.

Atento el resultado arribado, y siguiendo el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la parte actora vencida.

5. Honorarios.

Según la naturaleza del proceso corresponde diferir el pronunciamiento de honorarios para ulterior oportunidad. En este sentido se ha entendido que en los juicios de escrituración no se reclama ninguna suma de dinero por lo que están sometidos a las directivas de estimación de base (art. 39 inc. 3 y 4 de la Ley n.º 5480) (cfr. Brito, J. – Cardoso de Jantzón, C. Honorarios de Abogados y Procuradores de Tucumán, Tucumán: El Graduado, 1993, p. 204).

Por ello:

RESUELVO:

I. RECHAZAR la demanda de escrituración deducida por Ivana del Valle Cordoba, D.N.I n ° 24.044.704 en contra de Cecilio Herrera, D.N.I. n ° 3.628.214 y de Jaime Navarro Salinas, Cédula de la Policía de Tucumán n° 218.479.

II. COSTAS a la parte actora, conforme a lo considerado.

III. RESERVAR el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

HÁGASE SABER.

DR. SANTIAGO JOSE PERAL

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN X° NOM.

Actuación firmada en fecha 22/06/2026

Certificado digital:

CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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