

Expediente: 676/16

Carátula: **MAMANI RODRIGUEZ RICARDO C/ SUCESION DE PIÑEIRO LUIS JORGE MANUEL, SUCESION DE ESPOSITO MARIA LEONOR Y OTRO S/ ESPECIALES (RESIDUAL)**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **31/08/2023 - 00:00**

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

90000000000 - PIÑEIRO, LUIS JORGE MANUEL-DEMANDADO/A  
90000000000 - ESPOSITO, MARIA LEONOR SUCESION-DEMANDADO/A  
90000000000 - SUCESION DE PIÑEIRO, LUIS JORGE MANUEL-DEMANDADO/A  
90000000000 - SUCESION DE ESPOSITO, MARIA LEONOR-DEMANDADO/A  
90000000000 - PIÑEIRO, GENOVEVA-HEREDERO DEL DEMANDADO  
90000000000 - PIÑEIRO, JUAN MANUEL-HEREDERO DEL DEMANDADO  
20339719633 - MAMANI RODRIGUEZ, RICARDO-ACTOR/A  
20281593308 - LEONI, JUANA MARIA-HEREDERO DEL DEMANDADO  
90000000000 - LUNA, MARIA ELIZAETH-PERITO  
20295410435 - COLETTI S.R.L., -DEMANDADO/A  
27130675862 - MENENDEZ, MARTA DEL VALLE-PERITO

05

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común V

ACTUACIONES N°: 676/16



H102054101031

**JUICIO: MAMANI RODRIGUEZ RICARDO c/ SUCESION DE PIÑEIRO LUIS JORGE MANUEL, SUCESION DE ESPOSITO MARIA LEONOR Y OTRO s/ ESPECIALES (RESIDUAL) - 676/16 - I.:23/03/2016**

San Miguel de Tucumán, 30 de agosto de 2023.

**AUTOS Y VISTO:** Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados: "MAMANI RODRIGUEZ RICARDO c/ SUCESION DE PIÑEIRO LUIS JORGE MANUEL, SUCESION DE ESPOSITO MARIA LEONOR Y OTRO s/ ESPECIALES (RESIDUAL)" - 676/16, de cuyo estudio

### **RESULTA**

**1. Escrito de demanda.** Que en pág. 7/8 y 21/25 se presenta Ricardo Mamani Rodríguez, DNI N° 12.188.605, y promueve demanda por cumplimiento de contrato y por daños y perjuicios en contra de la Sucesión de Piñeiro Luis Jorge Manuel y/o sus herederos y/o sus representantes legales, a fin de que se condene a los demandados a entregar la posesión, libre de todo ocupante, y a otorgar la correspondiente escritura de dominio, del inmueble ubicado en Calle Marcos Paz N° 321 piso 5 depto. "A" de esta ciudad. Declara que el reclamo por daños y perjuicios por retención indebida se estima en la suma de \$108.000.

Por su parte pone de relieve que, de conformidad con lo previsto por el art. 111 y ss del CPCCT y art. 739 del CCCN y, subrogándose en los derechos de la Sucesión de Espósito María Leonor y/ sus herederos y/o sus representantes legales, interpone demanda en contra de Coletti SRL a fin de que, igualmente, se la condene (como titular dominial del inmueble antes mencionado) a otorgar la correspondiente escritura de dominio.

Explica que, en fecha 22/12/2004 la empresa Coletti SRL y la causante antes mencionada celebraron un Boleto de Compraventa sobre un departamento ubicado en calle Marcos Paz N° 321 piso 5°, Depto. "A" (Matrícula N-49058/1 al 29, Padrón Catastral N° 405.611); y que, posteriormente, mediante Contrato de Cesión de Boleto de Compraventa de fecha 26/05/2014, el demandado Piñeiro le transfirió al actor, todas las acciones y derechos que le correspondían como único y universal heredero de su madre María Leonor Espósito (hoy fallecida).

Continúa expresando que, en la cláusula tercera del Contrato de Cesión referido, se hizo constar que el cedente (demandado Piñeiro) otorgó en dicho acto la posesión material de la unidad, sin embargo, nunca hizo entrega de forma real y efectiva. Por su parte en la cláusula cuarta del mismo, el vendedor-cesionario se comprometía a realizar los trámites correspondientes para que la escritura traslativa de dominio sea otorgada directamente por los titulares de dominio a favor del cesionario, lo que no se realizó a la fecha. Finalmente declara que la demandada hizo uso y goce del inmueble en cuestión desde la venta del mismo (mayo del 2014).

En cuanto a los daños y perjuicios, el actor reclama la suma de \$108.000, por considerar que el demandado retuvo indebidamente el inmueble objeto de la presente Litis, usufructuando del uso y goce del mismo, en desmedro de sus intereses patrimoniales, desde la fecha de la cesión del boleto. Revela que la suma antes referida resulta de calcular el precio de alquiler de un inmueble (de acuerdo a la ubicación y características del que es objeto del presente pleito) que estima en la suma de \$4.500 mensuales, por la cantidad de meses en que la demandada lo ha retenido indebidamente (24 meses), lo que arroja el monto reclamado; sin perjuicio de ello, hace expresa reserva de precisar el valor locativo del inmueble en la etapa procesal oportuna.

Funda su derecho, cita jurisprudencia, ofrece pruebas y solicita que se haga lugar a la demanda con costas a la contraria.

Por providencia de fecha 27/07/2016 se ordena correr traslado a los demandados, de lo que se da cumplimiento conforme pág. 53/56.

**2. Contestación de demanda de Coletti SRL.** En pág. 67/75 se presenta Eduardo Coletti, en el carácter de liquidador de la empresa Coletti SRL y expresa que se allana a la demanda por escrituración a favor de quien se determine en el presente litigio, además, pide costas al actor o en su caso por el orden causado, atento a no haber provocado el inicio de este juicio, por cuanto oportunamente le informó a la Sra. Espósito que la documentación necesaria para escriturar se encontraba a disposición en la Escribanía Olmos y que se comunicara con la escribana Silvia Olmos.

Manifiesta que el 17/03/2005, el Sr. Piñeiro le remitió Carta Documento intimando a su parte a poner a disposición de la Escribanía de Registro N° 35 toda la documentación pertinente para la transferencia de dominio adquirido. Dicha misiva fue contestada el 23/03/2005.

Explica que, conforme surge de la cláusula sexta del contrato celebrado entre su representada y la Sra. Espósito, la escritura traslativa de dominio se otorgaría por ante Escribano Público antes del 25/02/2005, salvo caso fortuito o fuerza mayor "...entre ellos huelga de los organismos que deben aprobar los planos e inscripción correspondientes y/o generales, demoras no imputables al vendedor en la aprobación de planos, finales de obra, etc...". Así entiende que debido a que, por cuestiones administrativas de las organizaciones intervinientes, recién el 02/05/2005 se inscribió en el Registro Inmobiliario el "Reglamento de Copropiedad y Administración del Inmueble", asimilando dicha situación al caso fortuito o fuerza mayor, contemplado en la cláusula previamente mencionada, y por consiguiente a la inimputabilidad de la demora.

Por su parte, resalta que, la adquirente, en vez de llevar la documentación requerida y escriturar la venta, inició la acción caratulada "Espósito María Leonor c/ Coletti SRL s/ Cumplimiento de Contrato", que tramitó ante el Juzgado Civil de la IV° Nominación, con la intención de obtener un lucro con la acción de daños accesoria. Asevera que, en dicho proceso, se allanó y rechazó la pretensión de daños, afirmando que el Sr. Piñeiro (hijo de la adquirente) incumplió con su deber de colaboración al no acompañar el boleto de

venta debidamente intervenido por Rentas de la Provincia y el poder otorgado por su madre (Sra. Espósito), ni volver a solicitar que sea remitida la documental necesaria para escriturar a su notario.

Afirma que, con posterioridad la actora abandonó el proceso ut supra mencionado, solicitando su parte se declare la perención de instancia (con costas a la actora) lo que así se resolvió, regulándose luego honorarios los que hoy se encuentran firmes.

Por todo lo expuesto remarca, que al contestar la carta documento (23/03/2005), su parte ya había dado cumplimiento con las obligaciones a su cargo, restando el informe de Catastro y del Registro Inmobiliario por quienes no era responsable. Además, expone que la demanda interpuesta por la Sra. Espósito fue iniciada cuando ya se le había informado que no había ningún impedimento para escriturar, siendo que era la, entonces, actora quien debía acompañar la documentación que le había solicitado la escribana.

Ahora bien, respecto al presente proceso, expresa que el actor afirma ser cesionario de los derechos que le correspondían al único hijo de la adquirente del inmueble en cuestión, y solicita a su parte la escrituración del mismo, por lo que, habiéndose regulado honorarios en el proceso tramitado en la IV° (conforme se describió previamente) entiende que corresponde, al cesionario de las acciones y derechos que le correspondían al heredero universal de la Sra. Espósito, cancelar los mismos antes de obtener la escrituración solicitada, todo ello en virtud de la subrogación invocada por el accionante.

Finalmente destaca que su representada no fue notificada fehacientemente de la cesión, por lo que no estaba obligada a escriturar a favor del actor Mamani.

Ofrecen pruebas, funda su derecho y solicita que se tenga por allanada a la demanda de escrituración

**3. Contestación de demanda de los herederos de Piñeiro Luis Jorge.** En pág. 97/103 se presentan Genoveva Piñeiro, Juan Manuel Piñeiro y Juana María León (hijos y esposa del causante), por intermedio de su letrado apoderado y plantean la nulidad de notificación del traslado de demanda y la nulidad del proceso en virtud de haberse excluido, el presente proceso, del trámite de mediación obligatoria al omitir, el actor, en el requerimiento correspondiente uno de los objetos del presente proceso, es decir, los daños y perjuicios reclamados.

Asimismo, interpone excepción de previo y especial pronunciamiento por falta de acción, fundando dicho planteo en que, el contrato de cesión celebrado entre el actor y Luis Jorge Manuel Piñeiro (su padre y esposo) es nulo de nulidad absoluta, por las razones que obran en su presentación y a las que me remito en honor a la brevedad, y al carecer de validez no dispone de una acción hábil para promover el proceso que intenta.

Seguidamente, en la misma presentación contesta demanda negando los hechos de manera general y particular. Específicamente niega la documentación acompañada por el actor, expresando que el boleto de compraventa del 26/05/2014 carece de fecha cierta y las firmas insertas, carecen de certificación por escribano público.

Por su parte, reconoce como cierta la copia del boleto de compraventa de fecha 22/12/2004, celebrado entre María Leonor Espósito y Coletti SRL.

Ahora bien, expresa que sus mandantes no han promovido aún, el sucesorio de su padre y esposo; siendo que el juicio "Piñeiro Luis Jorge Manuela s/ Sucesión" Expte. N° 1303/16 ha sido iniciado por el mismo actor, sin respetar los plazos ni la intimación del art. 640 CPCCT, lo que provocó el planteo de nulidad de la misma y, sin esperar la resolución de dicho planteo inició el presente proceso con una pretensión similar a la intentada en el sucesorio mencionado.

Ofrece pruebas y solicita se rechace la demanda.

Se hace constar que posteriormente (pág. 225/226), los demandados acompañan la correspondiente autorización para actuar en juicio en nombre y representación de la sucesión de Luis Jorge Manuel Piñeiro,

emitida por el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la IX° Nominación.

**3.1 Nulidad.** Corrido el pertinente traslado de la nulidad interpuesta, contesta el actor en pág. 119/122 y en pág. 127 la Sra. Agente Fiscal solicita se remita el Legajo de Mediación y los autos “Leoni Juana María Vs. Piñeiro Luis Jorge Manuel s/ Divorcio” Expte. N°6587/04 que tramitan ante el Juzgado en Familia de la II° Nominación, a los fines de emitir su dictamen. Así, traídos los mencionados autos a la vista conforme constancias de pág. 139, la Sra. Agente Fiscal emite su dictamen y, por sentencia de fecha 21/09/2017 se resuelve hacer lugar al incidente de nulidad planteado, declarándose la nulidad del decreto de fs. 6 del Legajo de mediación y de fecha 27/07/2016 de los autos principales, ordenándose oficiar al Centro de Mediación a los fines de la reapertura del proceso de mediación.

4. Una vez concluido el proceso de mediación, en fecha 13/02/2019 se ordena correr traslado de demanda, de lo que se da cumplimiento conforme pág. 247/249.

**4.1 Contestación de demanda de Coletti S.R.L.** En pág. 261/269 el apoderado de la empresa Coletti SRL, ratifica su contestación de demanda de pág. 67/75, la que se encuentra reproducida en el punto 2 de estas resultas.

**4.2 Contestación de demanda de los sucesores de Piñeiro.** A su turno, en pág. 303/312 el letrado apoderado de los sucesores de Piñeiro plantea nulidad en la notificación de la demanda por las razones que obran en su presentación e interpone excepción de falta de acción, cuyos fundamentos doy por reproducidos en honor a la brevedad.

En dicha presentación, inclusive, contesta demanda reiterando los argumentos de la contestación de demanda detallada en el punto 3 de las presentes resultas. Además, afirma que el Sr. Piñeiro suscribió el boleto de fecha 26/05/2014 y que el sucesorio de la Sra. Espósito fue iniciado el 03/06/2014, es decir, 8 días después de la firma de aquel boleto, es por ello que se cuestiona la calidad de “único y universal heredero” que se arroga el Sr. Piñeiro de una causante cuya sucesión no había sido iniciada aún; recalcando que, a la fecha, no hay resolución de declaratoria de herederos en el juicio “Espósito María Leonor s/ Sucesión”.

Por último, reitera que el juicio “Piñeiro Luis Jorge Manuel S/ Sucesión” fue iniciado por el actor, sin respetar los plazos ni la intimación del art. 640 CPCCT provocando la nulidad de dicho proceso y que, sin esperar la resolución de nulidad es que inició el presente juicio pretendiendo eludir la mediación. Cita jurisprudencia, ofrece pruebas y solicita se rechace la demanda incoada

Respecto de la nulidad planteada por los sucesores de Piñeiro, la misma es rechazada por sentencia de fecha 15/10/2019. En cuanto a la excepción de falta de acción, de la misma se corrió traslado al actor y se reservó para definitiva.

**5. Trámite procesal de la causa.** Por decreto de fecha 08/07/2020 se abre la causa a pruebas y se ordena que, en virtud de lo dispuesto por la Acordada N° 1079/2018, el periodo probatorio del presente proceso tramite por el régimen de la Oralidad dispuesto en la mencionada acordada. Así se fija fecha de Primera Audiencia para el día 22/06/2021, audiencia que quedó plasmada en Acta de igual fecha.

Ahora bien, sobre las pruebas proveídas en el acto de la audiencia antes mencionada, las partes ofrecieron las siguientes:

Por el actor (ofrecida por escrito de fecha 06/08/2020).

Prueba documental: Constancias de autos y documental acompañada.

Prueba instrumental: Oficio al Juzgado en Familia y Sucesiones de la IX° Nominación a fin de que remita los autos “Piñeiro Luis Jorge Manuel s/ Sucesión” Expte. N° 13/03/16 (Expediente reservado conforme constancia de fecha 03/08/2021).

Prueba pericial y de reconocimiento (inspección judicial): Se sortea un perito tasador a los fines solicitados, aceptando el cargo la Martillera y Contadora Pública Marta del Valle Menendez. Por otro lado, luego de varios intentos se realiza la inspección ocular en fecha 19/10/2021, con la participación del Oficial de Justicia designado al efecto y la auxiliar de justicia antes nombrada, conforme pág., 367/369 (copia digital de fecha 22/10/2021). Asimismo, la perito desinsaculada, presenta el informe pericial requerido el 03/11/2021, del que se corre traslado a las partes.

Por los demandados sucesores de Piñeiro (ofrecida por escrito de fecha 06/08/2020).

Prueba instrumental: Constancias de autos.

Prueba informativa: Solicita oficio a la Excma. Cámara Civil en Familia y Sucesiones a fin de que remita los autos "Espósito María Leonor s/ Sucesión" Expte. N° 3468/14 (Expediente reservado en caja fuerte del Juzgado conforme constancia de fecha 03/08/2021). Asimismo, solicita oficio a la Empresa Coletti SRL (contestado en fecha 05/08/2021).

Por el demandado Coletti SRL (ofrecidas mediante escrito de fecha 07/08/2020).

Prueba Instrumental: Constancias de autos.

Prueba Informativa: Solicita oficio al Juzgado Civil y Comercial Común de la IV° Nominación a fin de que remita los autos "Espósito María Leonor c/ Coletti SRL s/ Cumplimiento de Contrato" Expte. N° 1706/05 (expediente reservado en caja fuerte del Juzgado conforme constancia de fecha 13/08/2021).

Habiendo concluido el plazo probatorio, sin haberse ofrecido pruebas testimoniales ni confesionales que requieran de la celebración de la Segunda Audiencia, conforme lo dispuesto en el acta de fecha 22/06/2021 in fine, se fija plazo de conclusión de plazo probatorio y, cumplido el mismo, por decreto del 14/12/2021 los autos son puestos a la oficina para alegar, haciéndolo el actor en fecha 10/02/2022, el apoderado de Coletti SRL el 16/02/2022 y el apoderado de los sucesores de Piñeiro el 22/02/2022. En fecha 28/03/2022 se confecciona planilla fiscal, la que es repuesta por la parte actora en fecha 30/03/2022 y por los demandados el 19/05/2022 y el 21/06/2022.

Por decreto del 27/09/2022 se ordena correr el traslado pendiente, ordenado en fecha 19/06/2019, de lo que se da cumplimiento conforme nota actuarial de fecha 15/02/2023 quedando, así, los presentes autos en estado de dictar sentencia de fondo. Y,

## **CONSIDERANDO**

**1. Hechos y pretensiones.** El actor inicia acción de cumplimiento de contrato en contra de la Sucesión de Piñeiro Luis Jorge Manuel y/o sus herederos y/o sus representantes legales a fin de que se condene a los demandados a entregar la posesión, libre de todo ocupante, y a otorgar la correspondiente escritura de dominio, del inmueble ubicado en Calle Marcos Paz N° 321 piso 5 depto. "A" de esta ciudad. Asimismo, los demanda por daños y perjuicios por retención indebida por la suma estimada de \$108.000. Además, subrogándose en los derechos de la Sucesión de Esposito María Leonor y/o sus herederos interpone demanda en contra de la empresa Coletti SRL, en tanto titular dominial del inmueble antes descripto, a los fines de que se la condene a otorgar la correspondiente escritura de dominio.

Relata que, mediante cesión de fecha 26/05/2014 Luis Jorge Manuel Piñeiro le transfirió las acciones y derechos que le correspondían como único y universal herederos de su madre María Leonor Espósito, la que, a su vez, había adquirido el inmueble en cuestión de la empresa Coletti SRL mediante Boleto de Compraventa celebrado el 22/12/2004.

En cuanto a la demandada Coletti SRL, al contestar demanda se presenta Eduardo Coletti, en el carácter de liquidador de la mencionada empresa, allanándose a la demanda por escrituración a favor de quien se determine en el presente litigio y rechazando la demanda de daños y perjuicios.

Por último, por el demandado Luis Jorge Manuel Piñeiro, se presentan sus herederos Genoveva Piñeiro, Juan Manuel Piñeiro y Juana María León, quienes en primer lugar plantean excepción de falta de acción y, al contestar demanda, rechazan la misma, afirmando que el boleto de compraventa del 26/05/2014 carece de certificación de las firmas insertas por escribano público y destacan que el sucesorio del Sr. Piñeiro fue iniciado por el actor (no sus legítimos herederos) sin respetar los plazos establecidos.

**2. Marco legal.** Atento a la entrada en vigor del Código Civil y Comercial de la Nación, cabe precisar si corresponde su aplicación al caso en estudio, a tenor de lo dispuesto en el art. 7. Dicho artículo dispone que, su aplicación es inmediata para las relaciones y situaciones jurídicas futuras; como también respecto de las no agotadas al momento de su entrada en vigencia (01/08/2015) en relación a los tramos de su desarrollo no cumplidos, como a las consecuencias no agotadas de relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley. Quedan fuera de su aplicación aquellas situaciones y relaciones que fueran consumadas antes de su entrada en vigencia.

La causa de la presente acción es el cumplimiento del contrato celebrado en fecha 26/05/2014 así como los daños y perjuicios por retención indebida del inmueble objeto del presente juicio. Sin embargo, atento a que el contrato que las partes contratantes (Mamani y Piñeiro) fecharon el 26/05/2014 carece de certificación de firma por escribano público a los fines de darle una fecha cierta he de tener en cuenta la fecha en la que se aplicó el impuesto de sellos por la Dirección General de Rentas de la provincia, siendo entonces la fecha que se debe tomar como cierta el 11/02/2016. Ello surge específicamente del art. 317 de nuestro Código de fondo, según el cual los instrumentos privados “...*Adquieren fecha cierta el día en que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después. La prueba puede producirse por cualquier medio, y debe ser apreciada rigurosamente por el juez*”, hecho que en el caso particular lo constituye el mencionado sellado de Rentas.

Siendo así, se trata de una relación jurídica que se cumplió luego del advenimiento del Código Civil y Comercial y, por lo tanto, debe ser juzgada conforme el sistema del Código de fondo vigente.

**3. Excepción de falta de acción.** Corresponde, ahora, entrar a analizar la excepción de falta de acción interpuesta por los herederos de Piñeiro, puesto que la misma es una condición esencial de admisibilidad de la acción, debiendo el órgano jurisdiccional verificar, incluso de oficio, la concurrencia de este extremo, pues su falta constituye un defecto sustancial de la pretensión.

Al respecto, los demandados aducen, en primer lugar, que el contrato invocado por la actora es nulo puesto que el Sr. Piñeiro invocó en el boleto de compraventa del inmueble que es el “único y universal heredero” de la Sra. Espósito, fallecida el 29/06/2010 y, según afirman en su presentación éste no poseía el carácter de heredero al momento de celebrar dicho contrato. Además, exponen que en la cláusula Novena del Boleto celebrado entre Espósito y Coletti SRL se determina que el boleto de compraventa no podrá ser cedido y/o transferido, ni el deudor sustituido sin previa autorización por escrito del vendedor. Y, en todo caso, entienden que el actor debió al menos formalizar la cesión de derechos hereditarios por escritura pública (bajo pena de nulidad) y presentarse en la sucesión a los efectos de tomar posesión de la herencia, lo que nunca se hizo. Asimismo, recalca que el actor ni siquiera certificó las firmas de la cesión del boleto en cuestión por ante escribano público y que el instrumento tampoco tiene fecha cierta. Por todo ello, considera que, el instrumento en el que se funda el derecho de la parte actora carece de validez y en consecuencia la misma no dispone de una acción hábil para promover el proceso que intenta.

Ahora bien, la defensa de falta de acción se configura cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial en que se basa la pretensión, es decir, cuando no media coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la Ley habilita especialmente para pretender o para contra decir respecto de la materia sobre la cual versa el proceso. De tal modo, se entiende que hay carencia de legitimación cuando falta un elemento justificativo que hace a la titularidad de la pretensión en la relación sustancial. Esta carencia se da, como ya se dijo, cuando no media coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita para pretender o para contradecir respecto a la materia sobre la cual versa el proceso. Así, la legitimación viene establecida por una norma de derecho material que otorga a quien interpone la pretensión o se opone a

ella la titularidad del derecho subjetivo y obligación jurídica material, del bien jurídico o del interés legítimo que se discute en el proceso, que ejercita frente a quien reclama su propiedad o impide su disfrute y que la faculta para obtener la tutela jurisdiccional de dicho derecho, bien o interés legítimo.

Entonces, debo adelantar desde ya que el planteo no prosperará, y ello por cuanto del análisis de las constancias de autos surge acreditada la legitimación activa del actor Ricardo Mamani Rodríguez en virtud de los instrumentos incorporados, ello sin analizar en este punto, la procedencia o improcedencia de la acción.

Así, del juicio “Espósito María Leonor s/ Sucesión” Expte. N° 3468/14 del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX° Nominación, que en este acto tengo a la vista, surge que mediante sentencia de fecha 20/02/2015 (fs. 24) se declaró heredero universal de la causante María Leonor Espósito MI N° 3.476.726 a Luis Jorge Manuel Piñeiro, en carácter de hijo de la causante, no habiéndose denunciado ni declarado otros herederos más que el antes nombrado; y si bien al momento de celebrar el contrato de cesión de derechos y acciones hereditario el Sr. Piñeiro no había sido declarado aún como heredero en el sucesorio, posteriormente si adquirió dicha condición y además, en su carácter de hijo legítimo de la causante ya poseía la vocación hereditaria, lo que solo se confirmó en la resolución antes mencionada, es decir, que el contrato invocado por el actor y celebrado entre este y el Sr. Piñeiro resultaría válido en ese sentido.

Por otra parte, en relación a la Cláusula Novena, invocada por el excepcionante, del Boleto de fecha 22/12/2004 celebrado entre Coletti SRL y la Sra. Espósito, que en este acto tengo a la vista, la misma reza expresamente lo siguiente: *“El presente boleto de compraventa no podrá ser cedido y/o transferido, ni el deudor sustituido sin previa autorización, por escrito del vendedor”*. Al respecto de las constancias de autos surge que la cesión celebrada entre el actor y el Sr. Piñeiro fue realizada respecto a las acciones, derechos y obligaciones emergentes del Boleto de compraventa de fecha 22/12/2004 correspondiente al inmueble sito en calle Marcos Paz N° 321 5ªA”, es decir, que en el boleto del 11/02/2016 (fecha cierta) no se realizó la cesión y/o transferencia aludida en la cláusula Novena antes transcrita, sino que el heredero de la Sra. Espósito cedió sus derechos hereditarios que le correspondían de la causante (su madre), entre los que se encuentran los emergentes del boleto de fecha 22/12/2004. Incluso, se encuentra previsto en la Cláusula Octava que, en caso de fallecimiento del comprador, sus herederos deberán tomar a su cargo las obligaciones contraídas por el causante, y en ese carácter el Sr. Piñeiro, como heredero de la compradora, cedió los derechos que le podían corresponder de dicho contrato al actor, sin contradecir de modo alguno las cláusulas contractuales previstas en el Boleto de compraventa de fecha 22/12/2004.

Ahora bien, en relación a que las firmas del boleto, desconocido por los excepcionantes, no se encuentran certificadas por ante escribano y que el instrumento no tiene fecha cierta, debo decir en primer lugar que, conforme lo dispone el art. 287 CCCN el boleto de compraventa que las partes fecharon el 26/05/2014, pero que adquirió fecha cierta (conforme lo expresado anteriormente) el 11/02/2016 entra en la categoría de instrumento privado, por encontrarse firmado y, conforme lo expresa el art. 288 del mismo cuerpo legal, la firma prueba la autoría de la declaración de voluntad expresada en el texto al cual corresponde. Ahora bien, los herederos del Sr. Piñeiro desconocen el instrumento y afirman que el mismo es nulo por no encontrarse certificada la firma por escribano público, sobre ello debo decir que conforme lo afirma el art. 314 CCCN en su última parte, los herederos pueden limitarse a manifestar que ignoran si la firma es o no de su causante y que la autenticidad de la firma puede probarse por cualquier medio. De ello, se colige que, si bien nuestro Código no compele a los herederos a reconocer o desconocer una firma sino que simplemente pueden alegar ignorancia al respecto, en el caso de negativa oposición o desconocimiento, como es el caso de los excepcionantes (herederos del Sr. Piñeiro), se debe acudir a una prueba judicial, y estos no han producido pruebas a los fines de demostrar que la firma no le pertenece a su causante. Incluso del simple cotejo del boleto de compraventa de fecha 22/12/2004 (reconocido como auténtico por los mencionados herederos) y el fechado por los contratantes el 26/05/2014 se observa una identidad de firmas en relación al Sr. Piñeiro, por lo que solo con negar su autenticidad no es suficiente para hacer caer a dicho instrumento, sino que se debieron producir pruebas que denoten que el mismo era efectivamente nulo.

Sobre la fecha del instrumento como ya se expresó en el punto anterior, si bien en el mismo, figura que fue suscripto por las partes contratantes el 26/05/2014 al no encontrarse certificadas las firmas por escribano público, lo que le da fecha cierta es el sello de la Dirección General de Rentas de la provincia, siendo así, la fecha que se debe tomar como cierta es la del 11/02/2016, que surge del sello impreso en el boleto de cesión emanado de Rentas. Ello surge específicamente del art. 317 de nuestro Código de fondo, según el cual los instrumentos privados “...*Adquieren fecha cierta el día en que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después. La prueba puede producirse por cualquier medio, y debe ser apreciada rigurosamente por el juez*” hecho que en el caso particular lo constituye el mencionado sellado de Rentas.

Finalmente, en cuanto al requisito de que el contrato se haya celebrado por escritura pública bajo pena de nulidad, aludido por los excepcionantes, debo decir que, en el caso el Sr. Piñeiro cedió al actor sus derechos y acciones hereditarias. En cuanto a la forma que debe adoptar dicho instrumento de cesión el art. 1618 CCCN enumera cuales son las cesiones que deben realizarse mediante escritura pública, entre las que nombra a la cesión de derechos hereditarios, sin embargo, dicho requisito no es establecido bajo pena de nulidad por lo que dicho argumento no resulta válido tampoco para sustentar su planteo de falta de acción.

En consecuencia, de lo analizado entiendo que el actor posee la calidad jurídica de parte en la relación sustancial, esto es, la titularidad activa de la relación jurídica sustancial causa del proceso, lo que hace admisible su pretensión sin que ello pueda confundirse con el eventual derecho que pueda asistir a las partes, el cual hace a la fundabilidad de la pretensión y será analizado más adelante. Por ello corresponde rechazar la excepción de falta de acción opuesta por los demandados sucesores de Piñeiro.

**4. Cumplimiento de contrato.** Desbrozado el camino, corresponde atender la primera cuestión de fondo planteada, esto es el cumplimiento de contrato. A tal fin, tengo presente que, en primer lugar, la demandada Coletti SRL se allana a la pretensión del actor en cuanto a la escrituración exigida. Por otra parte, tengo presente que los sucesores de Piñeiro, también demandados en autos, si bien niegan la autenticidad de la cesión de derechos hereditario efectuada por Piñeiro al actor Mamani cuya fecha cierta (por los fundamentos previamente expuestos) es el 11/02/2016, lo cierto es que si reconocen el Boleto de compra y venta celebrado entre Coletti SRL y su causante Espósito de fecha 22/12/2004.

Entonces, tengo presente que “el reconocimiento de un hecho relevante en la formulación de la pretensión, o su oposición, opera a modo de confesión y tiene carácter vinculante para el juez, porque siendo un testimonio de la propia parte no requiere del animus confidendi para considerarlo negativo a su derecho” (Cámara Iª en lo Civil, Comercial y Minería de San Juan S., J. A. c. S., L. A. 02/09/2010 Publicado en: LLGran Cuyo 2011 (mayo), 413 Cita online: AR/JUR/78083/2010).

De este modo puedo decir que, tengo por auténtico el Boleto de compraventa celebrado entre la Sra. María Leonor Espósito y la constructora Coletti SRL en fecha 22/12/2004, en virtud del cual la empresa antes nombrada vende a la compradora Espósito una unidad funcional ubicada calle Marcos Paz N° 321, identificada como piso 5° “A”, bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Asimismo, en la Cláusula Sexta del mencionado instrumento se consigna que la correspondiente Escritura traslativa de dominio se otorgará por ante Escribano, hasta el día 25/02/2005, salvo caso fortuito o fuerza mayor, entre ellos, huelga de los organismos que deben aprobar los planos e inscripción correspondiente, demoras no imputables al vendedor en la aprobación de planos, etc.

Por otra parte, conforme el juicio Espósito María Leonor s/ Sucesión del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX° Nominación, que en este acto tengo a la vista, la mencionada falleció el 29/06/2010 (Acta de defunción a fs. 3), siendo declarado como heredero universal en fecha 20/02/2015 su hijo Luis Jorge Piñeiro.

A su turno, conforme el contrato de cesión de boleto de compraventa de fecha cierta 11/02/2016 (conforme lo ya considerado en el punto anterior), que en este acto tengo a la vista, el Sr. Piñeiro cedió al actor Ricardo Mamani Rodríguez las acciones, derechos y obligaciones emergentes del boleto de compraventa

de fecha 22/12/2004 celebrado entre María Leonor Espósito y Coletti SRL sobre el departamento que forma parte del edificio ubicado en calle Marcos Paz N° 321 del piso 5° "A", inscripto bajo el régimen de Propiedad Horizontal bajo la Matrícula N-49058/1 al 29 y Padrón Catastral N°405-611. En dicho instrumento privado, las partes acordaron (Cláusula Cuarta) que, el cedente se comprometía a realizar todos los trámites inherentes a fin de que la escritura traslativa de dominio sea otorgada directamente por los titulares a favor del cesionario.

Posteriormente, el 19/02/2016 fallece el Sr. Luis Jorge Manuel Piñeiro y, conforme surge del sucesorio que tramitó ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX° Nominación y que en este acto tengo a la vista, el actor/cesionario inicia el juicio sucesorio del mismo, informando su carácter de cesionario de las acciones y derechos del causante y denunciando los herederos de aquel. Los mencionados herederos plantean la nulidad del proceso la que es rechazada posteriormente por sentencia de fecha 03/07/2017 y, una vez declarado abierto el sucesorio se dicta sentencia declarando herederos de Piñeiro a Juana María Leoni y a Genoveva y Juan Manuel Piñeiro.

Efectuada esa breve reseña de los instrumentos y procesos aportados en el presente juicio como medios probatorios por las partes, debo decir que el art. 969 CCCN expresa que los contratos para los cuales la ley exige una forma para su validez son nulos si la solemnidad no ha sido satisfecha, pero cuando la forma requerida para los contratos, lo es sólo para que éstos produzcan sus efectos propios, sin sanción de nulidad, no quedan concluidos como tales mientras no se ha otorgado el instrumento previsto, pero valen como contratos en los que las partes se obligaron a cumplir con la expresada formalidad, en este caso la de escriturar. Cuando la ley o las partes no imponen una forma determinada, ésta debe constituir sólo un medio de prueba de la celebración del contrato.

Además, el art. 1017 del mismo cuerpo legal indica, por un lado, que los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles deben ser otorgados por escritura pública y por el otro, el art. 1018 CCCN expresa que, el otorgamiento pendiente de un instrumento previsto constituye una obligación de hacer si el futuro contrato no requiere una forma bajo sanción de nulidad. Si la parte condenada a otorgarlo es remisa, el juez lo hace en su representación, siempre que las contraprestaciones estén cumplidas, o sea asegurado su cumplimiento. Al respecto, como lo analiza el comentario al Código de Marisa Herrera, Gustavo Caramelo y Sebastián Picasso, la norma responde a la realidad del tráfico negocial de nuestro país, donde resulta habitual que los contratos se celebren sin el recaudo formal específico, siempre obrando de buena fe, como en el caso, por ejemplo, de la compraventa inmobiliaria en la que se firma un boleto de compraventa donde se establecen los términos de la operación y el compromiso de los celebrantes de otorgar la escritura (caso específico en análisis es el del contrato del 22/12/2004 celebrado entre la constructora Coletti SRL y la Sra. Espósito). Es decir que, de lo que se trata en este artículo es de una forma de conversión del negocio jurídico, para preservar su utilidad práctica y conservar su finalidad jurídico-económica. Entonces, resultando que el contrato fue concluido sin sujeción a la forma debida, vale como establecimiento de una obligación de hacer: la de concretar las partes la conducta que resulte necesaria para que se satisfaga la forma exigida; claro está que dicha conversión es posible en los casos en los que la ley no imponga para el contrato una forma determinada bajo sanción de nulidad, (Código Civil y Comercial Común de la Nación Comentado - Tomo III - Libro Tercero - pág. 418/419).

Ahora, si bien es cierto que en la cláusula novena del contrato de fecha 22/12/2004 consigna que dicho boleto no puede ser cedido y/o transferido, sin previa autorización por escrito del vendedor (Coletti SRL), lo cierto es que, en primer lugar, luego de que la compradora fallece, conforme constancias ya mencionadas, su heredero cedió los derechos y acciones hereditarias que surgían de dicho contrato, y en segundo lugar, la parte vendedora, es decir, la constructora Coletti SRL se allanó a la demanda de cumplimiento de contrato planteada por el actor, es decir, no se opuso a aquella cesión, por lo que aquella cláusula no tiene injerencia a las fines de ponderar la procedencia o no del reclamo analizado.

En relación al contrato de cesión de acciones y derechos hereditarios efectuado por Piñeiro en fecha 11/02/2016, tengo presente que dicho instrumento es desconocido por los sucesores de Piñeiro por

carecer de certificación de firmas por Escribano Público, ni poseer fecha cierta, es decir, específicamente por no realizarse bajo las formalidades legales prescriptas para ello. Así, nuestro art. 1618 CCCN habla sobre las formas en que deben ser realizadas las cesiones, consignando que deben serlo por escrito, sin perjuicio de ciertos casos particulares, además enumera que tipo de cesiones deben otorgarse por escritura pública, entre las que menciona a la cesión de derechos hereditarios (inc.a). Sobre ello, el Código Civil y Comercial Común de la Nación Comentado, explica que, cuando se trate de la cesión de derechos reales sobre inmuebles, la cesión de derechos hereditarios y la cesión de derechos derivados de un acto instrumentado en escritura pública, requieren ser otorgados por escritura pública, pero ya no se establece que el incumplimiento respecto de la formalidad sea bajo pena de nulidad, por lo que resultará, en su caso, de aplicación la normativa contenida en el art. 1018 CCCN, ut supra analizado (Código Civil y Comercial Común de la Nación Comentado - Directores Marisa Herrera, Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso - Tomo IV, Pag. 325/326).

Entonces, resultando claro que el plazo para escriturar previsto en la Cláusula Sexta del Boleto de fecha 22/12/2004 se encuentra ampliamente vencido sin mediar ninguno de los justificantes invocados en la misma, no habiéndose opuesto a la acción de cumplimiento de contrato la demandada Coletti SRL, y no habiendo, los demandados sucesores de Piñeiro, producido ningún tipo de pruebas a los fines de mostrar que el boleto de cesión, por ellos negado, no es auténtico, y siendo que su forma (instrumento privado) se encuentra avalada por la norma de fondo a los fines de su otorgamiento, aquellos fundamentos planteados por la accionada carecen de sustento y, en consecuencia el Boleto de fecha 11/02/2016 se tiene por auténtico, correspondiendo hacer lugar a la acción de cumplimiento de contrato.

En consecuencia, se condena a los Sucesores de Luis Jorge Manuel Piñeiro a realizar las gestiones necesarias a los fines de lograr que la escritura traslativa de dominio de la unidad funcional del piso 5° "A" del edificio sito en calle Marcos Paz N° 321, con Matrícula N° N-49058/1 al 29 y Padrón Catastral N° 405.61, sea otorgada directamente por el titular de dominio a favor del actor/ cesionario Ricardo Mamani Rodríguez. Asimismo, se condena a Coletti SRL a los fines de que, una vez cumplidos todos los requisitos y/o formalidades, otorgue la escritura traslativa de dominio en un plazo de 30 días de quedar firme la presente sentencia, en favor del actor. Correspondiendo, además, informar en los juicios "Espósito María Leonor s/ Sucesión" Expte. N° 3468/14 y "Piñeiro Luis Jorge Manuel s/ Sucesión" Expte. N° 13/03/16 que tramitan por ante el al Juzgado en Familia y Sucesiones de la IX° Nominación del contenido de la presente sentencia a los fines que hubiere lugar, al efecto, se deberá librar oficio a dicha oficina jurisdiccional.

**5. Daños y perjuicios.** Determinada la responsabilidad determinada la procedencia de la acción de cumplimiento de contrato, resulta necesario determinar la procedencia de la acción por los daños y perjuicios demandados.

En primer lugar, corresponde aclarar que el actor reclama daños y perjuicios por retención indebida por la suma de \$108.000 aproximadamente, solamente en contra de los sucesores de Piñeiro, es decir, no contra la constructora Coletti SRL a la que solo demandó por cumplimiento contractual. Individualizados entonces los sujetos pasivos de esta pretensión corresponde analizar si la misma resulta procedente.

El accionante considera que la parte demandada retuvo indebidamente el inmueble objeto de la presente Litis, usufructuando del uso y goce del mismo, en desmedro de sus intereses patrimoniales, desde la fecha de la cesión del boleto; sin embargo, del análisis de las constancias de autos y de las pruebas producidas por las partes no ha quedado demostrado aquello.

Así, tengo a la vista el juicio "Espósito María Leonor c/ Coletti SRL s/ Cumplimiento de Contrato" del Juzgado Civil y Comercial Común de la IV° Nominación, que culminó por caducidad de instancia dictada por la Excma. Cámara - Sala II en fecha 06/02/2013. Sin perjuicio de ello, tengo presente que en dicho proceso la demandada se allanó parcialmente a la demanda, solo en lo relativo al reclamo de escrituración efectuado por la Sra. Espósito. Asimismo, durante la tramitación de dicho proceso se produjeron las pruebas ofrecidas por las partes, entendiéndose relevante mencionar que, conforme constancia de fs. 89/90 la Sra. Espósito remitió Carta Documento en fecha 17/03/2005 a la constructora demandada intimándola a otorgar la escritura correspondiente al boleto celebrado en virtud de haber se vencido el plazo para ello. El

oficio a la Municipalidad de San Miguel de Tucumán de fs. 158/159 informa que sobre el tiempo que tomaron ciertos trámites como el relativo al empadronamiento y la aprobación del Plano Final. Respecto al oficio dirigido a la Escribanía Olmos, el mismo es contestado a fs. 143 donde consta, a grandes rasgos, que los papeles relativos a la escrituración se encuentran en dicha oficina notarial desde junio del 2005 y que se le informó al Sr. Piñeiro (hijo de la Sra. Espósito) debía presentar el boleto de compraventa para escriturar. Por su parte el Registro Inmobiliario informa sobre el trámite de unificación de propiedades y de sometimiento al régimen de propiedad horizontal y sobre su duración.

En cuanto a las pruebas producidas en estos autos, que aún no han sido mencionadas, tengo que se llevó a cabo una prueba pericial y de reconocimiento (inspección judicial) en fecha 19/10/2021, con la participación del Oficial de Justicia designado al efecto y la auxiliar de justicia sorteada conforme consta en pág. 367/369 (copia digital de fecha 22/10/2021). Asimismo, la perito desinsaculada, presentó el informe pericial requerido el 03/11/2021, en el cual explica los principios de la valuación que efectúa, las características extrínsecas e intrínsecas del inmuebles, descripción del mismo, efectúa una estimación del valor de venta del bien y del valor del alquiler adjuntando, además una planilla de valor locativo y fotografías. Finalmente, se libró oficio a la empresa Coletti SRL la que respondió informando que la empresa no tuvo intervención en la operación de cesión de boleto realizada por el Sr. Piñeiro respecto del inmueble que fue vendido por boleto de compraventa a la Sra. María Leonor Espósito.

Entonces, como ya se expresó, el actor manifestó en su escrito de demanda que desde mayo de 2014 son los demandados quien usan y gozan del bien y que pese a lo que consta en la Clausula Tercera del Boleto de cesión de acciones y derechos hereditarios celebrado con el Sr. Piñeiro nunca que se hizo la entrega de la propiedad, sin embargo de toda la prueba aportada por las partes y de los respectivos relatos vertidos en el escrito de demanda y escritos de contestación, no surge que el inmueble haya sido retenido por Luis Jorge M. Piñeiro o por sus herederos. Es decir, no existen pruebas respecto del incumplimiento invocado, esto es la retención indebida y por ende su consecuencia inmediata, esto es el daño tampoco resulta probado.

Analizando la prueba existente, surge que los oficios requeridos en el Juicio “Espósito María Leonor c/ Coletti SRL s/ Cumplimiento de Contrato” hacen alusión a los trámites necesarios para lograr la escrituración, y de la carta documento antes mencionada, solo surge que el Sr. Piñeiro intimaba a Coletti SRL a escriturar, pero no que se reclame la entrega de la unidad comprada.

Lo mismo que en la inspección ocular realizada el 19/10/2021 en el marco del presente proceso, el Oficial de Justicia deja constancia que fue “atendido por una Señorita que se niega a identificar, pero no se opone al cumplimiento de la medida”, ósea que no se puede determinar, por medio de esta prueba, quien detenta actualmente el inmueble y desde que momento. Tampoco existe en autos prueba documental, testimonial, o informativa que indique que el actor reclamó la entrega del inmueble al Sr. Piñeiro y luego del fallecimiento de este a alguno de sus herederos.

De este modo, no habiéndose acreditado que el actor fue impedido del uso y goce del inmueble, ni durante que lapso de tiempo podría haber ocurrido ello, no existe como corrolato un daño que indemnizar y así lo considero.

En consecuencia, considero que no corresponde hacer lugar al reclamo por daños y perjuicios entablado por el actor en contra de la Sucesión de Piñeiro Luis Jorge Manuel y/o sus herederos y/o sus representantes legales.

**6. Costas.** Resta abordar las costas, las que serán impuestas, por la demanda de cumplimiento de contrato, siguiendo el principio objetivo de la derrota, a los demandados representantes del sucesorio de Piñeiro, eximiéndose de las mismas a Coletti SRL en virtud del allanamiento efectuado. A su turno, por la demanda de daños y perjuicios conforme al resultado de dicho reclamo las mismas se imponen al accionante vencido. (art. 60 y 61 CPCCT).

**8. Honorarios.** Respecto a la regulación de honorarios, me encuentro habilitado para diferir el auto regulatorio.

## **RESUELVO**

**I. HACER LUGAR**, de acuerdo a lo considerado, a la demanda por cumplimiento de contrato entablada por Ricardo Mamani Rodríguez, DNI N° 12.188.605 en contra de Luis Jorge Manuel Piñeiro, DNI N° 4.542.508, hoy sus herederos, la Sra. Genoveva Piñeiro Con DNI N° 32.482.555, el Sr. Juan Manuel Piñeiro con DNI N° 30.414.617 y la Sra. Juana María León con DNI N° 5.414.614. En consecuencia, se condena estos últimos a realizar las gestiones necesarias a los fines de lograr en un plazo de 30 días de quedar firme la presente sentencia la escritura traslativa de dominio de la unidad funcional del piso 5° "A" del edificio sito en calle Marcos Paz N° 321, con Matrícula N° N-49058/1 al 29 y Padrón Catastral N° 405.61, sea otorgada directamente por el titular de dominio a favor del actor/cesionario Ricardo Mamani Rodríguez. Asimismo, se condena a Coletti S.R.L a los fines de que, una vez cumplidos todos los requisitos y/o formalidades del caso, otorgue la escritura traslativa de dominio en favor del actor. Correspondiendo, además, como mejor recaudo informar en los juicios "Espósito Maria Leonor s/ Sucesión" Expte. N° 3468/14 y "Piñeiro Luis Jorge Manuel s/ Sucesión" Expte. N° 13/03/16 que tramitan por ante el al Juzgado en Familia y Sucesiones de la IX° Nominación, el contenido de la presente sentencia a los fines que hubiere lugar. Al efecto, se deberá librar oficio a dicha oficina jurisdiccional.

**II. NO HACER LUGAR** a la acción de daños y perjuicios instauradas por el actor en contra de los sucesores de Luis Jorge Manuel Piñeiro conforme lo considerado.

**III. COSTAS** conforme se considera.

**IV. RESERVAR** regulación de honorarios para su oportunidad.

**HAGASE SABER**

**DR. PEDRO D. CAGNA**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN**

**Actuación firmada en fecha 30/08/2023**

Certificado digital:

CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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