

Expediente: 1261/16

Carátula: **PACIFICO CRISTINA ESTELA Y OTROS C/ PACIFICO TERESA YOLANDA Y OTROS S/ NULIDAD**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **31/05/2025 - 00:00**

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

20116207207 - CONSTRUCTORA SCHILMAN GROUP SRL, -DEMANDADO/A

20213289803 - EDUARDO BERCOVICH Y ASOCIADOS S.R.L., -DEMANDADO/A

23112392769 - VARELA, MARIA DEL MILAGRO-DEMANDADO/A

90000000000 - PACIFICO, TERESA YOALNDA-DEMANDADO/A

20182035093 - PACIFICO, TERESA YOLANDA-DEMANDADO/A

20259225591 - FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION PACIFICO, -ACTOR/A

20259225591 - CALLIERA, MARIA GEORGINA-ACTOR/A

20186098979 - RUIZ TORRES, LUIS FERNANDO-POR DERECHO PROPIO

20182035093 - PACIFICO, CRISTINA ESTELA-ACTOR/A

30716271648408 - KREISEL, VALENTIN BERNARDO-TERCERO

90000000000 - ROJAS, FRANCO NICOLÁS-TERCERO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la III Nominación

ACTUACIONES N°: 1261/16



H102335533926

JUICIO: PACIFICO CRISTINA ESTELA Y OTROS c/ PACIFICO TERESA YOLANDA Y OTROS s/ NULIDAD - EXPTE N° 1261/16

San Miguel de Tucumán, mayo de 2025

Y VISTOS: los presentes autos: PACIFICO CRISTINA ESTELA Y OTROS c/ PACIFICO TERESA YOLANDA Y OTROS s/ NULIDAD, de los que

RESULTA

Que a fs. 44/51 se presentan Cristina Estela Pacífico, DNI n° 10.220.131 y Teresa Yolanda Pacífico, DNI n° 12.108.138 con su apoderado Luis Fernando Ruiz Torres y el letrado Miguel Jorge Pérez Supervielle como Fiduciario del Fideicomiso de Administración Pacífico y deducen demanda de nulidad de contrato de compraventa por tracto abreviado concretada mediante escritura pública n° 289 del 5/11/2015 realizada por la Escribana Adscripta al Registro n° 38, María del Milagro Varela, en contra de Teresa Yolanda Pacífico, DNI 12.352.785 con domicilio en la provincia de Santiago del Estero, María del Milagro Varela, Eduardo Bercovich y Asociados SRL y Constructora Schilman Group SRL, con costas.

Relatan que en el marco de los autos "Pacífico Cayetano Victorino s/ Sucesión", Expte n° 6806/07, los herederos llegaron a un acuerdo de partición y adjudicación presentado el día 05/07/2012 y que fuera aprobado mediante sentencia del 01/03/2013.

En contra de esta sentencia, el 14/03/2013 dedujo apelación Teresa Yolanda Pacífico, DNI n° 12.352.785 con el patrocinio del Dr. José María Lozano Muñoz, expresando agravios en 10/04/2013 con el mismo patrocinio letrado. Que habiéndose sustanciado la mencionada apelación, la Excma.

Cámara Civil en Familia y Sucesiones sala II dictó sentencia con fecha 10/10/2013 declarando mal concedido el recurso e imponiendo las costas de dicha instancia a la recurrente Teresa Yolanda Pacífico. De este modo el acuerdo de partición quedó firme y con autoridad de cosa Juzgada en octubre de 2013. Lo transcribe.

Expone que el Juez del Sucesorio dejó en claro a todos los herederos que no iba a otorgar copias certificadas del expediente -para posibles disposiciones de los bienes adjudicados ni para ningún otro fin- hasta que no se cumpliera acabadamente con la ley 5480 y con la 6059.

El 25/08/2015 se apersona en el sucesorio el letrado Martín Eugenio Abdala (fs. 3403), con poder especial otorgado por Teresa Yolanda Pacífico, DNI n° 12.352.785 (quien constituye domicilio en el de Inmobiliaria Schilman) y pide autorización para vender los inmuebles matrícula T-30542 y T-30543 con el objeto de elevar a escritura un boleto de compraventa de fecha 18/08/2015 que nunca fue exhibido en el aludido expediente (que hasta el día de presentación de la demanda los demandados siguen omitiendo su exhibición).

El juez del sucesorio provee con fecha 26/08/2015 que informe la actuario si estaban las condiciones dadas para aprobar la autorización de venta. Que sin ponerlo oportunamente a conocimiento de las partes, rauda y llamativamente con la misma fecha 23/09/2015 se concretaron tres actos en simultáneo: un informe del actuario que indicaba que se debía cumplir con las leyes 5480 y 6059 por honorarios devengados y regulados, un decreto que pasaba a despacho la autorización de venta solicitada y sentencia que autorizaba la venta requerida en su punto I, aclarándose en el punto II "previo pago de planilla y cumplimiento de ley 5480 y 6059".

En tiempo y forma los letrados Luis María Pedraza y Luis Fernando Ruiz Torres dedujeron nulidad del proveído de autos a despacho y revocatoria y apelación en contra de la resolución que autorizaba la venta. Al oponerse a la autorización de venta, se denunciaron todos los juicios laborales (fs. 3434 y 3440), que habían sido asumidos por Teresa Yolanda Pacífico al haberse adjudicado el fondo de comercio. Así también, a fs. 3431 el 29/09/2015 y 3450 el 16/10/2015 respectivamente, se presentaron en el sucesorio los acreedores laborales de los juicios "Acevedo Gladys y otros c/ Pacífico Cayetano Victorino s/ cobro de pesos", Expte. n° 2087/12 y "Montero Florinda del carmen y otros c/ Sucesión de Pacífico Cayetano Victorino y otros s/ Cobro de pesos", Expte. n° 809/13. De manera que al mes de Octubre de 2015, Teresa Yolanda Pacífico debía pagar -antes de pretender disponer de los bienes heredados como si fuesen propios- al menos: Las costas que le fueran impuestas en segunda instancia, lo que incluye honorarios de los letrados Luis Fernando Ruiz Torres, Luis María Pedraza y José María Lozano Muñoz, los honorarios de todos los letrados que intervinieron como apoderados o representantes de la misma, vgr. Dr. Chavanne y Fascio y garantizar el pago de los juicios laborales de los que se había hecho cargo expresamente al adjudicarse el fondo de comercio.

Dice que párrafo aparte merecen los honorarios del letrado Luis Fernando Ruiz Torres a cargo de la demandada Teresa Yolanda Pacífico y devengados con fecha 10/10/2013 cuando tuvo lugar la sentencia de la Excma. Cámara del fuero. Mediante sentencia del 31/10/2016 recaída en el incidente 17 del citado sucesorio la Excma. Cámara Civil en Familia y Sucesiones, Sala II, reguló al letrado Luis Fernando Ruiz Torres la suma de \$280.637 -a mayo de 2014- por el trabajo profesional realizado en segunda instancia conforme reserva efectuada a fs. 7/10 de este incidente (sentencia 10/10/2013). Al pretender cobrar dichos estipendios de la demandada Teresa Yolanda Pacífico, DNI n° 12.352.785 se encuentra con que esta se encuentra absolutamente insolvente y que no le es posible embargar los bienes inmuebles T-30542 y T-30543 por cuanto fueron ilegítimamente vendidos en abierto incumplimiento de las leyes 5480, 6059 y 663 del CPC, etc.

Indica las razones por las que considera incumplidas las leyes de orden público 5480 art. 35 y 6059 art. 34, orden de servicio n° 4 del Registro Inmobiliario comunicada al Registro n° 38 y consentida por la Escribana actuante.

Manifiesta falta de conocimiento del Juez del Sucesorio que se había otorgado la escritura. Denuncia copias certificadas sacadas a espaldas del juez.

Denuncia abuso del derecho, fraude a la ley, mala fe procesal.

Manifiestan las actoras que el accionar irregular de Teresa Yolanda Pacífico DNI 12.352.785 las perjudica directamente, ya que ahora será su parte quien deba afrontar el pago de pasivos que habían sido asumidos por aquella. Que el daño patrimonial causado por la compraventa que se denuncia nula es incuestionable. En especial los honorarios adeudados al Dr. Luis Fernando Ruiz Torres -Devengados en el año 2013- que debían ser pagados por la demandada Teresa Yolanda Pacífico, condenada en costas y que no lo fueron en una severa violación del art. 35 de la ley 5480.

Indica normas que considera violentadas. Solicita anotación preventiva de la litis, efectúa reserva de ampliar demanda y de caso federal.

A fs. 337/340 se presentan los letrados Luis Fernando Ruiz Torres y Miguel Jorge Pérez Supervielle, quien lo hace como apoderado de la Sra. Irma Cristina Nader (DNI 4.162.779) como nueva Fiduciaria del Fideicomiso de Administración Pacífico. Indican las pruebas que ofrecen, detallando específicamente lo estipulado en el Boleto de compraventa de fecha 18/08/2015, Escritura n° 159 labrada por la Escribana Titular del Registro n° 8 de Tucumán y explica por qué resultaría nula la escritura labrada con posterioridad, manifestando que la resolución de venta no había quedado firme debiendo cumplirse previamente los recaudos de Ley, modificándose la forma de pago en la Escritura que hoy se tacha de nula.

Respecto de su legitimación indica que, como coherederos de la vendedora, les afecta directa y seriamente el acto denunciado, por cuanto a través del mismo, la Sra. Teresa Yolanda Pacífico ha logrado heredar y disponer sin pagar a los acreedores del causante ni a los abogados intervinientes en el juicio sucesorio, lo que conlleva que serían ellos quienes deberían abonarles lo que le correspondía a la vendedora.

A fs. 365 amplían demanda ofreciendo como prueba resolución recaída en los autos "Avila Mabel Alejandra y otras vs. Sucesión de Cayetano Victorino Pacífico s/ Cobro de pesos" (Juzg. del Trabajo n° 1) de lo que deduce la actora que la Sra. Teresa Yolanda tenía conocimiento de los pasivos que poseía la sucesión.

A fs. 373/378 se presenta el letrado Martín Abdala como apoderado de la empresa Eduardo Bercovich SRL negando todos los hechos manifestados por los actores en su demanda, e indicando que la verdad de los hechos fue la siguiente: que ni la compraventa ni la escritura pública que la instrumenta tienen defecto alguno que pueda justificar la declaración de nulidad demandada, pues ambas satisfacen todos y cada uno de los requisitos endógenos y exógenos de validez, entre otros argumentos, a los que me remito en honor a la brevedad.

Manifiesta que si los acreedores consideraban necesario garantizar sus derechos emergentes de ese acuerdo debieron hacerlo por ej. exigiendo garantías personales, reales o incluso pidiendo medidas precautorias como un embargo preventivo, una anotación de litis, etc.

Respecto de los honorarios indica que resulta del convenio de partición de la herencia, que los abogados intervinientes manifestaron: "Luis F. Ruiz Torres, por derecho propio a VS dicen: los presentantes se comprometen a requerir y cobrar sus honorarios a quienes son sus mandantes. Es

decir, el letrado Chebaia a Teresa Yolanda Pacífico y el letrado Ruiz Torres a Cristina Estela Pacífico y Teresa Yolanda Pacífico, comprometiéndose formalmente a no requerir ejecuciones sobre bienes que no correspondan a sus mandantes, aclarando que con los bienes que les correspondan a cada uno de estos, sus honorarios se encuentran garantizados", todo lo cual de ninguna manera conduce a la nulidad de la venta como impropriamente lo reclama la actora.

Efectúa manifestaciones respecto de la presunta violación al art. 663 Procesal (ley 6176), respecto de la inobservancia de servicio, de la obtención de copias, de la inobservancia de las normas de fondo, del boleto de compraventa, otras cuestiones que considera de importancia tangencial, a lo que me remito en honor a la brevedad.

Plantea falta de legitimación activa, manifestando que ni el Fiduciario del Fideicomiso de Administración Pacífico, ni las actoras Cristina Estela Pacífico y Teresa Yolanda Pacífico lograron explicar cuál es su interés en que se declare la nulidad que se demanda en ese juicio por lo que permite concluir en que no están legitimadas para interponer este juicio.

A fs. 387/393 contesta demanda el letrado Fajre Marcelo como apoderado de la escribana Varela María del Milagro oponiéndose al progreso de la acción intentada e interponiendo excepciones de de falta de legitimación activa y pasiva. Indica que los actores de este juicio no tienen ningún interés en promover la presente demanda y que la Escr. Varela no es parte sustancial de ese negocio que pretende anularse, razón por la cual no está legitimada para ser demandada en este proceso.

Niega todos los hechos manifestados por la actora en su demanda y relata la verdad de los hechos, a los que me remito en honor a la brevedad.

Entre otros argumentos para desestimar el planteo efectuado por la actora indica que en su demanda, la accionante indica que los honorarios profesionales y aportes del letrado Luis Fernando Ruiz Torres no estaban pagos, pero omiten mencionar que en el convenio de partición obrante en el sucesorio el letrado Ruiz Torres se comprometió expresamente a que solo reclamaría los honorarios de ese juicio a sus mandantes y en ningún caso a la codemandada vendedora. Por ese motivo resultaría absurdo que las actoras demanden la nulidad de la venta por no haberse pagado los honorarios de un abogado que deben ser afrontados por ellas mismas conforme el mencionado acuerdo.

A fs. 400/408 contesta demanda Constructora Schilman Group SRL por medio de su letrado apoderado Mario Racedo, negando las afirmaciones vertidas por las actoras en su demanda y solicitando el rechazo de la misma.

Indica que es cierto que en los autos Pacífico Cayetano Victorino s/ Sucesión se adjudicó mediante sentencia del 01/03/13 a la codemandada Teresa Yolanda Pacífico, los inmuebles identificados con Matrícula T-30542 y T-30543. Que la codemandada vendió a Constructora Schilman Group SRL y Eduardo Bercovich y Asociados SRL los inmuebles que se referencian en escritura 289.

Que el negocio jurídico realizado no tiene ningún vicio que afecte al sujeto, al objeto o a la forma, pues los otorgantes eran capaces, el objeto era lícito y la forma era la exigida por el ordenamiento. Que la abreviación del tracto se hizo para evitar inscribir los inmuebles a nombre de Teresa Yolanda Pacífico y luego, inmediatamente a nombre de los nuevos adquirentes.

Manifiesta que la codemandada Pacífico no necesitaba autorización judicial para vender los inmuebles porque no se trataba de la enajenación de un fundo que forma parte del acervo hereditario en estado de indivisión, sino de venta de un bien que ya había sido adjudicado a una heredera en las operaciones de partición y adjudicación realizadas en el sucesorio y que, por esa

razón, tenía sobre el inmueble un derecho real, que puede transmitirse válidamente mediante un contrato de compraventa.

Efectúa manifestaciones en torno a los honorarios, la presunta violación al art. 663, acerca de la orden de servicio, del boleto de compraventa que supuestamente los demandados no quisieron exhibir.

Plantea falta de legitimación activa indicando que los pretenses no cuentan con acción para demandar la nulidad de la compraventa dado que en el supuesto de que sean portadores de algún perjuicio, quedarían habilitados a procurar su reparación, pero nunca la nulidad de un negocio jurídico porque ello resultaría abusivo y exorbitante de sus derechos y además no tienen ellos acción ni interés para deshacer una operación lícita y consumada, que haría regresar las cosas al estado anterior o sea a la partición sucesoria -firme y consentida-.

Por otro lado, indica que el fiduciario del Fideicomiso de Administración Pacífico (Dr. Pérez Supervielle) no expresó siquiera cuál es su interés en que se declare la nulidad que se demanda en este juicio y que el convenio del que hablan las actoras (respecto de que la demandada se haría cargo de las deudas recibidas con el fondo de comercio que se le entregara en el sucesorio) no le es oponible a su parte.

Por lo expuesto, entiende que ni las actoras ni el fiduciario se encuentran en condiciones de entablar la presente demanda.

Indica pruebas que ofrece.

En 27/11/2019 se tiene por incontestada demanda a la accionada Teresa Yolanda Pacífico, DNI 12.352.785.

A fs. 115/120 contesta planteos el actor: oponiéndose al progreso de las excepciones interpuestas por las demandadas en virtud de lo allí expuesto, a lo que me remito en honor a la brevedad.

A fs. 471 se remite el expediente "Pacífico Cayetano Victorino s/ Sucesión" Expte n° 6806/07 en 20 cuerpos.

A fs. 478 se reciben los autos "Avila Mabel Alejandra y otra c/ Sucesión de Pacífico Cayetano V. s/ Cobro de pesos en 04 cuerpos.

En 14/09/2020 se reciben los autos "Monteros Florinda del Carmen vs. Sucesión de Pacífico Cayetano s/ cobro de pesos".

En 14 de octubre de 2021 se abre a pruebas el presente proceso convocándose a una audiencia de conciliación y proveído de pruebas para el día 13/12/21 a fin de que se celebre la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas.

En 17 de noviembre de 2021 se tiene a María Georgina Calliera DNI 21.329.154 en calidad de fiduciaria del fideicomiso de Administración Pacífico por presentada con el patrocinio letrado de Miguel J. Pérez Supervielle.

En 10 de diciembre de 2021 se tiene por presentado al letrado Esteban F. Galvaire Monroy en el carácter de apoderado de Constructora Schilman Group SRL, sin revocar poder del Dr. Mario A. Racedo.

En 13/12/21, se llevó a cabo la audiencia mediante la plataforma Zoom, a la que comparecieron el Dr. Perez Supervielle Miguel Jorge, DNI N° 25.922.559, por Fideicomiso de Administración Pacífico

y el Dr. Ruiz Torres Luis Fernando, DNI 18.609.897, apoderado de las actoras: Pacifico Cristina Estela, DNI N° 10.220.131; Pacifico Teresa Yolanda, DNI N° 12.108.138, y de la Sra. Calliera María Georgina, DNI N° 21.329.154, fiduciaria del Fideicomiso de Administración Pacifico. Comparece en el carácter de apoderado por la parte demandada Constructora Schilman Group S.R.L el letrado Galvaire Monroy Esteban Francisco, DNI N°38.509.419. Asimismo comparece el Dr. Abdala Martín Eugenio, DNI N° 21.328.980, apoderado de Eduardo Bercovich y Asociados S.R.L. Por último se hace constar que no se conectó a la presente audiencia el Dr. Fajre Marcelo DNI N° 11.239.276, apoderado de la Sra. Varela María Del Milagro DNI N° 27.210.995, ni la Sra. Varela. La Sra Pacifico Teresa Yolanda DNI N° 12.352.785, no ofreció prueba alguna. Las pruebas ofrecidas por las partes fueron las siguientes:

De la parte actora:

A1) Documental: Constancias de autos.

A2) Informativa: En la que se dispone se libren oficios a los fines solicitados a:

I) JUZGADO CIVIL EN FAMILIA Y SUCESIONES DE LA III NOMINACIÓN Producido en 21/02/22 y en 18/02/22

II) A LA EXCMA. CÁMARA DEL TRABAJO SALA IV Producido en 20/12/2021.

III) AL JUZGADO DEL TRABAJO N° III DE ESTE CENTRO JUDICIAL: No producido

A3) Informativa: En la que se dispone se libre oficios a los fines solicitados a:

I) LA CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL PARA ABOGADOS Y PROCURADORES DE TUCUMÁN a fin de que: Producido en 17/12/21, 22/02/22 y 30/03/22.

II).- CENCOSUD S.A. No producido

III).REGISTRO INMOBILIARIO DE LA PROVINCIA: Producido en 11/02/22.

A4) Confesional: Se señala el día 16/03/2022 para que tenga lugar la audiencia a la que debía comparecer la demandada María Del Milagro Varela DNI N° 27.210.995, a absolver posiciones. Producido en segunda audiencia.

A5) Confesional: Se señala el día 16/03/2022 para que tenga lugar la audiencia a la que debía comparecer la demandada Teresa Yolanda Pacifico DNI N° 12.352.785, a absolver posiciones. No producida por incomparecencia.

Del demandado Constructora Schilman Group S.R.L:

D1)Documental-Informativa En la que se dispone se libren oficios a: I) ESCRIBANÍA N° 38: Producido en 30/12/21.

II) ESCRIBANÍA SUSANA DIAZ MÁRQUEZ DE AUGIER: no producida.

III).-JUZGADO CIVIL EN FAMILIA Y SUCESIONES DE LA III NOMINACIÓN CENTRO JUDICIAL CAPITAL Se acumula el oficio solicitado en el punto III, al I del cuaderno de prueba A2.

D2) Informativa: En la que se dispone se libren oficios a: I) LA CAJA DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE ABOGADOS Y PROCURADORES DE TUCUMÁN, producido en 17/12/21.

II) OFICINA DE MESA DE ENTRADA CIVIL DEL CENTRO JUDICIAL CAPITAL: Producido en 27/12/21.

III) REGISTRO INMOBILIARIO DE LA PROVINCIA DE TUCUMÁN: Producido en 14/02/22.

IV) JUZGADO CIVIL EN FAMILIA Y SUCESIONES DE LA III NOMINACIÓN CENTRO JUDICIAL CAPITAL: acumulado al Actor 2.

Del demandado Eduardo Bercovich y Asociados S.R.L:

CO1) Documental-Informativa- en la que se dispone librar oficio a

I) JUZGADO CIVIL EN FAMILIA Y SUCESIONES DE LA III NOMINACIÓN CENTRO JUDICIAL CAPITAL: acumulado al del Actor 2.

II) REGISTRO INMOBILIARIO DE LA PROVINCIA DE TUCUMÁN: Producido en 08/02/22

De la parte demandada María Del Milagro Varela:

B1) Documental-Informativa: Acumulado al del Actor 2.

En audiencia de fecha 16/03/2022 se procede a abrir el sobre con el pliego de posiciones destinado a la Sra. Teresa Yolanda Pacífico y se tiene para definitiva la aplicación del art. 325 del CPCC.

En 22/03/22 denuncia perjurio la Sra. María Georgina Calliera -Fiduciaria del Fideicomiso de Administración Pacífico- indicando que la ponente, Escribana Varela faltó a la verdad al absolver posiciones por lo que en los términos del art. 326 CPCT denuncia perjurio. Detalla las posiciones en las que considera que la Notaria cometió perjurio e indica que la misma es parte demandada, responsable del labrado de la escritura cuya nulidad se denuncia, por lo que no puede invocar desconocimiento de los hechos y del derecho cual testigo casual, ajeno al proceso.

En 30/03/22 se tiene la valoración del perjurio y resolución para definitiva.

En 30/05/22 se ponen los autos para alegar.

En 02/08/22 se comunica el fallecimiento del Fiduciante, Cayetano Victorino Pacífico (h).

En 27/07/22 presenta alegatos la Fiduciaria.

En 01/08/22 presenta alegatos Mario Racedo, por Constructora Schilman Group SRL.

En 12/08/22 presenta alegatos el letrado Abdala.

En 01/09/22 presenta alegatos el letrado Fajre.

En 16/02/23 se practica planilla Fiscal, la cual es abonada en 10/03/23 por Eduardo Bercovich y María del Milagro Varela y en 20/03/23 por Schilman Group SRL, formándose cargo tributario a la actora en 18/05/23.

En 31/05/23 se comunica la extinción del fideicomiso por haberse hecho entrega de la hijuela en los autos "Pacífico Cayetano Victorino s/ Sucesión" Expte n° 6806/07 a favor de los fideicomisarios designados y que éstos ya tienen la posesión de los bienes.

En 12/09/23 se denuncia como fideicomisarios a Christian Rodolfo Kreisel, Franco Nicolás Rojas y Valentin Kreisel (con la representación legal de sus padres).

En 16/02/24 renuncia el letrado Pérez Supervielle y a raíz de ello el 09/05/24 se tiene por rebelde a María Eugenia Calliera.

En 24/07/24 se tiene a la Sra. Cristina Estela Pacífico y Teresa Yolanda Pacífico por constituido nuevo domicilio procesal en el casillero de sus letrados patrocinantes Horacio Guillermo Bliss y Pablo Alejandro Gimenez, se les da intervención de ley y se tiene por revocado poder anterior.

En 30/03/25 se dicta medida previa, cumplida la cual, quedan en fecha 11/04/25 los presentes autos en condiciones de dictarse sentencia definitiva junto con los autos "RUIZ TORRES LUIS FERNANDO c/ PACIFICO TERESA YOLANDA Y OTROS s/ NULIDAD EXPTE N° 2257/17".

Ahora corresponde relatar los autos "RUIZ TORRES LUIS FERNANDO c/ PACIFICO TERESA YOLANDA Y OTROS s/ NULIDAD EXPTE N° 2257/17":

Que a fs. 9/16 se presenta por derecho propio el Sr. Luis Fernando Ruiz Torres, argentino, mayor de edad, abogado, con domicilio en calle Lamadrid 548 de esta ciudad y deduce demanda de nulidad del contrato de compraventa por tracto abreviado, concretada mediante escritura pública n° 289 del 05/11/2015, realizada por la Escribana adscripta al Registro n° 38 Tucumán, María del Milagro Varela, en contra de Teresa Yolanda Pacífico, DNI N° 12.352.785, María del Milagro Varela, DNI N° 27.210.995, Eduardo Bercovich y Asociados SRL y Constructora Schilman Group SRL.

Indica que la presente acción judicial tiene por objeto que se declare la nulidad de la compraventa de un inmueble integrante de un acervo sucesorio, realizada mediante escritura pública entre los demandados, la que fuera efectuada cuando no estaban satisfechas las costas y honorarios del actor en la sucesión y a cargo de la vendedora, es decir, sin satisfacer las exigencias de la ley 5480 y demás normas concordantes, situación conocida por la Escribana interviniente y por los compradores.

Expone que dicha compraventa fue efectuada por tracto abreviado, sin conocimiento del Sr. Juez de la Sucesión y sin instrumentos certificados por ese juzgado, en contra de lo dispuesto por los arts. 35 de la ley 5480 y 34 de la ley 6059.

Relata que los hechos sucedieron del siguiente modo:

1) Que en el marco de los autos "Pacífico Cayetano Victorino s/ Sucesión" Expediente n° 6806/07, que tramitan por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III Nom., los herederos llegaron a un acuerdo de partición y adjudicación presentado el día 05/07/2012 y que fuera aprobado mediante sentencia (la fecha en el escrito se encuentra ilegible).

En contra de esta Sentencia, el 14/03/2013, dedujo apelación Teresa Yolanda Pacífico con el patrocinio letrado del Dr. José María Lozano Muñoz, expresando agravios el 10/04/2013 con el mismo patrocinio letrado. En 10/10/2013 la Cámara Civil en Familia y Sucesiones Sala II declaró mal concedido el recurso, de modo que el acuerdo de partición quedó firme y con autoridad de cosa Juzgada en Octubre de 2013.

En el referido acuerdo de partición, Cristina Estela Pacífico, Teresa Yolanda Pacífico, DNI 12.108.138, Humberto Pacífico, Fideicomiso de Administración Pacífico (cesionario de los derechos hereditarios de Cayetano Victorino Pacífico -H-) y Teresa Yolanda Pacífico, DNI n° 12.352.785, convinieron, entre otras cosas, lo siguiente: "Partición: se dispone la partición de los bienes referidos de la siguiente manera:

1- Inmueble sito en calle Suipacha y Julio A. Roca s/n Cevil Redondo: identificado con la matrícula Registro Inmobiliario T-30542, Padrón Inmobiliario 77740. Su superficie es de 15 hectáreas 1144,2993 m². El mismo es asiento de la empresa o fondo de comercio integrante de este acervo. Se adjudica en un 100% a la heredera Teresa Yolanda Pacífico, DNI n° 12.352.785. 2- Inmueble sito en calle Suipacha y Julio A. Roca s/n Cevil Redondo, identificado con la matrícula Registro

Inmobiliario T-30543, Padrón Inmobiliario 77708. Su superficie es de 3731,4395 m². En el mismo se encuentra parte de la empresa o fondo de comercio integrante del acervo. Se adjudica en un 100% a la heredera Teresa Yolanda Pacífico, DNI n° 12.352.785. 3- Fondo de comercio - Marca: El fondo de comercio, empresa dedicada a la fabricación de artículos de pirotecnia que produce y comercializa los mismos bajo la marca registrada en el Registro de la Propiedad Industrial "Hong Kong", así como a esta última se adjudica en un 100% a la heredera Teresa Yolanda Pacífico, DNI 12.352.785. Se aclara que la propuesta respecto a este punto lo es sobre la marca de fabricación "Hong Kong" y fondo de comercio. No incluye a los inmuebles donde está asentada la empresa. Naturalmente, el fondo de comercio adjudicado contiene no solo activos sino pasivos, entre otros, los juicios laborales de quienes hayan prestado servicios para la mencionada empresa;

2) Que la partición no implica que la adjudicataria pueda disponer sin más lo heredado como si nada se adeudase.

A fs. 3359 del aludido sucesorio, el 13/05/2015 el letrado Luis Fernando Ruiz Torres solicita copias certificadas de la declaratoria de herederos, auto de aprobación de partición y adjudicación y fallo de Cámara que lo conforma y del proyecto de partición y adjudicación, con el propósito de presentarlos en el Banco Santander Río. Mediante proveído de fecha 26/05/2015 (fs. 3361) el Juez del Sucesorio decidió que: "no habiéndose dado cumplimiento con lo normado por la Ley 5480 y 6059, no ha lugar a lo solicitado". El Juez dejaba absolutamente claro que no otorgaría copias certificadas del expediente para posibles disposiciones de los bienes adjudicados ni para ningún otro fin- hasta que no se cumpliera con las leyes 5480 y 6059.

3) El 25/08/2015 se apersona en el sucesorio el letrado Martín Eugenio Abdala (Fs. 3403), con poder especial otorgado por Teresa Yolanda Pacífico, DNI n° 12.352.785 (quien curiosamente constituye domicilio en calle Marcos Paz n° 255 de esta ciudad perteneciente a Inmobiliaria Schilman) y pide autorización para vender los inmuebles matrícula T-30542 y T-30543 con el objeto de elevar a escritura un boleto de compraventa de fecha 18/08/2015 que nunca fue exhibido en el aludido expediente (hasta el día de presentación de la demanda, los demandados siguen omitiendo su exhibición).

El juez del sucesorio provee con fecha 26/08/2015 que informe la Actuaría si estaban las condiciones dadas para aprobar la autorización de venta. Que sin ponerlo oportunamente a conocimiento de las partes, rauda y llamativamente con la misma fecha 23/09/2015 se concretaron tres actos en simultáneo: un informe del actuario que indicaba que se debía cumplir con las leyes 5480 y 6059 por honorarios devengados y regulados, un decreto que pasaba a despacho la autorización de venta solicitada y sentencia que autorizaba la venta requerida en su punto I, aclarándose en el punto II que se realizaría previo pago de planilla y cumplimiento de ley 5480 y 6059.

Que en tiempo y forma los letrados Luis María Pedraza y Luis Fernando Ruiz Torres dedujeron nulidad del proveído de autos a despacho y revocatoria y apelación en contra de la resolución que autorizaba la venta. Al oponerse a la autorización de venta se denunciaron todos los juicios laborales (fs. 3434 y 3440), que habían sido asumidos por Teresa Yolanda Pacífico al haberse adjudicado el fondo de comercio.

A fs. 3431 el 29/09/2015 y 3450 el 16/10/2015 respectivamente, se presentaron en el sucesorio los acreedores laborales de los juicios "Acevedo Gladys y otros c/ Pacífico Cayetano Victorino s/ cobro de pesos, expediente n° 2087/12" y "Montero Florinda del Carmen y otros c/ Sucesores de Pacífico Cayetano Victorino y otros s/ Cobro de pesos", expediente n° 809/13. De manera que al mes de octubre de 2015, Teresa Yolanda Pacífico debía pagar -antes de pretender disponer de los bienes heredados como si fuesen propios- al menos: las costas que le fueren impuestas en segunda

instancia, lo que incluye honorarios de los letrados Luis Fernando Ruiz Torres, Luis María Pedraza y José María Lozano Muñoz y garantizar el pago de los juicios laborales de los que se había hecho cargo expresamente al adjudicarse el fondo de comercio.

Párrafo aparte, dice, merecen los honorarios del letrado Luis Fernando Ruiz Torres a cargo de la demandada Teresa Yolanda Pacífico y devengados con fecha 10/10/2013 cuando tuvo lugar la Sentencia de la Excma. Cámara del fuero.

Mediante sentencia del 31/10/2016 recaída en el incidente 17 del citado sucesorio, la Excma Cámara Civil en Familia y Sucesiones, Sala II, reguló al letrado Luis Fernando Ruiz Torres la suma de \$280.637 (pesos doscientos ochenta mil seiscientos treinta y siete) -a mayo de 2014- por el trabajo profesional realizado en segunda instancia conforme reserva efectuada a fs. 7/10 de ese incidente (sentencia de fecha 10/10/2013).

Que al pretender cobrar dichos estipendios de la demandada Teresa Yolanda Pacífico, DNI 12.352.785, el actor se encuentra con que ésta se encuentra absolutamente insolvente y no le es posible embargar los bienes inmuebles T-30542 y T-30543 por cuanto fueron ilegítimamente vendidos en abierto incumplimiento de las leyes 5480 y 6059, art. 663 CPC, etc.

Manifiesta que no cabe ninguna duda de que la escribana Varela y todos los demandados han violentado arteramente las leyes que protegen los honorarios de los letrados y que determinan la nulidad de la venta.

Indica que en el encabezado de la escritura impugnada se lee: "conste que se encuentran cumplidos los requisitos del art. 663 del Código Procesal de la Provincia", lo cual ha sido violado arteramente por la Sra. Teresa Yolanda Pacífico, la escribana y los compradores.

Denuncia también violación de la orden de servicio n° 4 del Registro Inmobiliario comunicada al Registro 38 y consentida por la Escribana actuante.

Por otro lado, denuncia falta de conocimiento del Juez que se había otorgado la escritura: manifiesta que a fs. 3611, frente a la presentación de un acreedor laboral que le manifiesta al juez del sucesorio que se habrían vendido los inmuebles T-30542 y T-30543, con fecha 15/04/2016, o sea a casi 6 meses de haberse efectuado la compraventa, el Juez del sucesorio decreta: "... como Juez del Sucesorio, pudiendo haberse ejecutado la partición hereditaria por la heredera Teresa Yolanda Pacífico, sin la autorización del Proveyente; ofíciase al Registro Inmobiliario para que remita con la mayor urgencia posible informe de las condiciones de dominio de las matrículas T-30542 y T-30543; y ofíciase a la Escribana María Isabel Colombo para que remita con urgencia copias de las escrituras y de la documentación que habría utilizado para autorizar la venta de los inmuebles del sucesorio, adjudicados a Teresa Yolanda Pacífico..."

Que el proveído antes transcripto es prueba fehaciente de que el Juez no tenía ningún conocimiento sobre la compraventa realizada a sus espaldas por los demandados. Ergo, no se cumplió con el recaudo en análisis. Asimismo, se sacaron copias certificadas a espaldas del Juez. Sin embargo, la escribana Varela procedió a certificar ella misma las copias que convenían a sus intereses, lo cual desconoce toda legalidad, celebrándose así un acto a todas luces nulo de nulidad absoluta e insubsanable en los términos del art. 387 del CCCN.

Abuso del derecho - Evidente Mala Fe - Fraude a la Ley: cita arts. 9, 10 y 12 CCCN: Expone que la conducta desplegada por los demandados encuadra en todas estas disposiciones, ya que está marcada por la mala fe, el ejercicio abusivo del derecho en desmedro del derecho de terceros, la violación de normas de orden público tales como la ley 5480 y 6059, etc. Que ninguno de los

demandados puede alegar desconocimiento de los vicios de su accionar, puesto que todos son en definitiva asesorados por el mismo profesional y se trata de avezadas personas de negocios. Además indica que no puede soslayarse que el letrado Martín Abdala es apoderado especial y general de Teresa Yolanda Pacífico, apoderado de Eduardo Bercovich y Asociados y patrocinó a la Escribana María del Milagro Varela en la audiencia de mediación.

Tampoco puede pasarse por alto que en el Poder Especial Escritura 159 del 18/08/2015, Teresa Yolanda Pacífico constituyó domicilio a los efectos de dicho acto en la calle Marcos Paz 295, San Miguel de Tucumán, es decir, en la Inmobiliaria Schilman.

Que surge también la mala fe del hecho de que omiten sistemática y maliciosamente exhibir el supuesto boleto de compraventa de fecha 18/08/2015.

Que en el estado que se encontraba la sucesión, los compradores debieron haber depositado el precio de la compra a la orden del Juzgado para que éste libere los fondos conforme a derecho.

Por consiguiente, considera que corresponde se declare la nulidad de la compraventa impugnada, con costas.

Expone que luego, el letrado Abdala pagó los honorarios de Pedraza, dando cuenta así que era perfectamente consciente que había que pagar los honorarios y aportes del suscripto. Lamentablemente, dice, a espaldas del Juez, procedieron a sustraer de la sucesión los últimos bienes inmuebles de Teresa Yolanda Pacífico que debían garantizar el cobro de sus honorarios.

Cita derecho que considera violado e indica pruebas que ofrece.

Solicita anotación preventiva de la litis, efectúa reserva de ampliar demanda y reserva de caso federal.

A fs. 309/313 amplía demanda el actor solicitando que para el caso de que no se haga lugar a la nulidad absoluta al menos se declare la inoponibilidad respecto de su parte de la compraventa de referencia, ya que los hechos acontecidos se encuadrarían también en las prevenciones contenidas en los arts. 338, 339 y cctes. del CCyCN, con costas.

Respecto de los hechos, ratifica todos los expuestos al presentar demanda y manifiesta que pudo constatar con posterioridad la maniobra urdida por los demandados en toda su dimensión a partir de la obtención del boleto de compraventa de fecha 18/08/2015, Escritura n° 159 labrada por la Escribana Titular del Registro n° 8 Tucumán (destaca que en todo momento, cuando lo pidió el Juez del Sucesorio buscaron ocultarlo).

A) manifiesta que su crédito por honorarios es anterior a la venta cuestionada (art. 339 inc. a CCyCN): Por sentencia de fecha 10/10/2013 la Sala II de la Excm. Cámara Civil en Familia y Sucesiones resuelve el recurso de apelación interpuesto por la heredera Teresa Yolanda Pacífico, DNI 12.352.785 -vendedora aquí demandada-, en contra de la sentencia del A quo que tiene por aprobado el proyecto de partición. En su punto II) declara mal concedido el recurso y en su punto III) impone las costas de la instancia a la recurrente.

Indica que atento a que el actor había actuado como apoderado de las herederas Cristina Estela Pacífico y Teresa Yolanda Pacífico (DNI 12.108.138) contestando los agravios de Teresa Yolanda Pacífico (DNI 12.352.785) a fs. 2956/2959, los honorarios devengados por su actuación debían ser soportados por la heredera que había perdido con costas el recurso sustanciado. Es decir que de las constancias del expediente surgía sin lugar a dudas que al día 10/10/2013, más de dos años antes de la firma de la escritura, Teresa Yolanda Pacífico adeudaba honorarios al letrado actor.

Que especial atención debe tenerse al siguiente decreto del Sr. Juez del sucesorio ante el pedido del actor de un embargo preventivo para el cobro de sus honorarios sobre los inmuebles -según él- ilegítimamente transferidos por la heredera condenada en costas en el incidente n° 17 (con los que se debía garantizar el pago de sus honorarios) "... 6 de diciembre de 2016, atento a las constancias de los autos principales, en especial copia certificada de escritura pública n° 289 de fecha 05/11/15 pasada por ante la Escribana María del Milagro Varela... de lo que surge que el inmueble Matrícula T- 30542 fue vendido -por tracto abreviado- por la heredera adjudicataria Teresa Yolanda Pacífico a las firmas Eduardo Bercovich y Asociados SRL y Constructora Schilman Group SRL - terceros ajenos al presente proceso-, con intervención de la mencionada Escribana que instrumentó dicho negocio jurídico (utilizando una copia de la partición certificada por ella misma, cuando en ese momento ya se encontraban devengados los honorarios profesionales correspondientes al Dr. Ruiz Torres)..." (SIC).

Este decreto firme y consentido por todas las partes pone negro sobre blanco cómo fue que se concretó la escritura que se denuncia nula de nulidad absoluta. La Escribana procedió a obtener copias certificadas del expediente a espaldas del Juez y en clara violación de la norma de orden público del art. 35 Ley 5480. Adjunta copias del sucesorio a los fines de acreditar tales extremos.

B) La Escritura que se denuncia ha causado o agravado la insolvencia del deudor: Expone que los contratantes han modificado radicalmente las condiciones de la operación desde el Boleto de compraventa del 18/08/2015 hasta la Escritura de compraventa del 05/11/2015. Que demuestra la mala fe con la que obraron los demandados al concretar la Escritura del boleto de compraventa del 05/11/2017, es el boleto de compraventa que le antecedió en el cual queda expuesta una forma de pago determinada que luego se cambió en la Escritura para evadir a los acreedores de la vendedora, y que todos los intervinientes en el negocio de compraventa son absolutamente conocedores y conscientes que resultaba imprescindible una autorización de venta firmada y legalizada por Tribunales o bien una hijuela para poder hacer efectiva la compraventa (lo que obviamente supone cumplir con las leyes 5480 y 6059) según manifiesta los términos del propio boleto en cuestión en su cláusula cuarta.

Indica que el boleto da cuenta de lo que en un inicio era un proyecto de negocio lícito, que luego, ante la advertencia de las verdaderas deudas de la compradora en el sucesorio, transmutó en una operación viciada de nulidad por cuanto eludió el cumplimiento de normas de orden público, esquivó el pago de deudas, honorarios y aportes, y sobre todo, se hizo a espaldas del Juez del Sucesorio y tergiversando la verdad de los hechos cuando la Notaria dio fe en el cuerpo de la escritura que estaba cumplido el recaudo del art. 663 del CPC.

1- Puntos centrales del Boleto de compraventa del 18/08/2015, Escritura n° 159 de la Escribana Titular del Registro n° 8 - Tucumán: Precio de la Operación según el Boleto: la Cláusula segunda establecía: "El precio de la presente operación es de pesos Ocho Millones Quinientos Mil (\$8.500.000) y dólares estadounidenses Cuatrocientos Setenta y Seis Mil Ochocientos Veintiuno (\$476.821), importe que la parte compradora paga de la siguiente forma: a) en este acto en dinero efectivo, la suma de pesos dos millones (\$2.000.000), que la parte vendedora recibe de conformidad, otorgando mediante este instrumento eficaz recibo y carta de pago por dicha entrega. b) Al momento de firmar la escritura traslativa de dominio las sociedades compradoras cancelarán el saldo del precio de la siguiente forma: i) por la suma de (\$6.300.000) Pesos seis millones trescientos mil, los compradores entregarán a la vendedora tres unidades funcionales a estrenar de dos dormitorios cada una, ubicadas en el edificio sito en Av. Belgrano n° 4302/28 esquina Dean Funes 884, de aproximadamente ciento veintiséis metros cuadrados (126,00 m²) totales, entre propios y comunes cada una, corresponde a las unidades 39, 47, 53 más tres cocheras que corresponden a los números 19, 20 y 21 del mismo edificio. ii) La suma de Dólares Estadounidenses cuatrocientos

setenta y seis mil ochocientos veintiuno (U\$S 476.821) de la cual previamente se descontarán todos los gastos y costos a los que refiere la cláusula décima entregándose a la vendedora el saldo remanente en efectivo".

Se convino expresamente en la cláusula cuarta que la vendedora debía entregar a los compradores autorización judicial para vender certificada y legalizada por tribunales u original de hijuela inscripta en el registro. Vale decir que todos los contratantes eran plenamente conscientes que para poder concretar la compraventa se debía obtener una autorización judicial para vender certificada y legalizada por Tribunales o bien la hijuela, caso contrario, no podía concretarse la operación de compraventa.

En la cláusula décima la vendedora otorga a Diego Schilman y/o Héctor Eduardo Bercovich un poder especial irrevocable post mortem para suscribir la escritura traslativa de dominio y especial para pagar y cancelar embargos, litis, gastos y honorarios.

Por último, la cláusula novena establecía que "los plazos para concluir la presente transacción no podrán ser mayor de noventa días corridos a contar de la firma del boleto". De ahí surge el apuro que los demandados tuvieron en concretar la escritura de compraventa a espaldas del juez y violentando la normativa de orden público.

2) Cuando estaba por vencerse el plazo de la cláusula novena del boleto, ya era evidente que faltaban cumplir muchos recaudos para que la vendedora obtenga una autorización judicial de venta certificada y legalizada por el juez del sucesorio, o un original de hijuela. Es por ello que los demandados proceden a concretar la compraventa mediante una escritura a todas luces nula de nulidad absoluta e inoponible al actor.

Aduce que la resolución de venta estaba recurrida por lo que nunca quedó firme y, además, la misma resolución dispuso expresamente que debía cumplirse previamente con los recaudos de las leyes 5480 y 6059. Ergo, hasta que no se paguen todos los honorarios y aportes no se expediría copia legalizada de la misma. A su vez eran múltiples las presentaciones de juicios laborales que se oponían a la venta del inmueble con el cual se debía afrontar el pago de esos créditos.

Que ante el previsible e inevitable reclamo de todos los acreedores laborales y letrados contra Teresa Yolanda Pacífico, las partes se pusieron de acuerdo para cambiar lo expresamente convenido sobre el precio y la forma de pago. Que se pasó de la entrega de tres departamentos y tres cocheras al pago en dinero de contado efectivo en el acto de la escritura.

Asimismo, de acuerdo a lo convenido en la cláusula II b) ii) y décima del boleto, se destina parte del precio al pago de embargos, gastos, litis y honorarios. Es decir, la idea era cumplir con todos los pagos legales y finalmente entregar el saldo a la vendedora, de existir, todo lo cual no sucedió.

Por otro lado, menciona la absoluta omisión en la escritura de lo expresamente establecido en la cláusula IV del Boleto - las partes decidieron ignorar aquello que sabían que constituía una imposición de orden público - la autorización judicial para vender.

Así es que, violentando normas de orden público, a espaldas del Juez, la escribana Varela procedió a certificar copias del expediente sucesorio y concretó la escritura cuya nulidad se solicita, la que fue inscripta en el registro por cuanto la fedataria aseguró que estaba cumplido el art. 663 del CPC.

Por lo expuesto, solicita se declare nulo de nulidad absoluta el acto.

Indica pruebas que ofrece.

A fs. 318 se toma conocimiento que la actora interpuso una demanda con identidad de partes y de causa, por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la IV Nom, autos caratulados: "Pacífico Cristina Estela y otros c/ Pacífico Teresa Yolanda y Otros s/ mediación (nulidad de compra venta)" Expte n° 1261/16, por lo que se dispone se traigan a la vista dichos autos a los fines de evitar su posible conexidad.

A fs. 507 se declara incompetente para entender en estos autos el Sr. Juez Civil y Comercial de la VIII Nom. remitiéndose por conexidad los autos a este Juzgado Civil y Comercial de la III Nom.

Corridos los traslados pertinentes, en 17/07/2020 se presenta el letrado Martín E. Abdala, como apoderado de la empresa Eduardo Bercovich S.R.L. y contesta demanda solicitando se la rechace en todos sus términos, con costas.

Niega todos y cada uno de los hechos invocados por la actora en su escrito de demanda que no sean expresamente reconocidos y la autenticidad de todas y cada una de las copias adjuntadas al escrito inicial.

Expone que la verdad de los hechos es que en el juicio sucesorio caratulado "Pacífico Cayetano Victorino S/Sucesión", Expte. nro. 6806/07, que tramita en el Juzgado en Familia y Sucesiones de la III Nom., se adjudicó mediante la sentencia del 1/3/13 a la codemandada Teresa Yolanda Pacífico (DNI 12.352.785), los inmuebles identificados con las matrículas T-30542 y T-30543. Que la misma vendió a Eduardo Bercovich SRL y a su condómino esos inmuebles mediante la escritura nro. 289, pasada el 5/11/15 ante la escribana adscripta al registro nro. 38 de esta ciudad, a cargo de la escribana Maria del Milagro Varela.

Manifiesta que ni la compraventa del inmueble, ni la escritura pública que la instrumenta tienen defecto alguno que pueda justificar la declaración de nulidad demandada, pues ambas satisfacen todos y cada uno de los requisitos endógenos y exógenos de validez. Se trata de una compraventa perfecta, por tracto abreviado, instrumentada mediante escritura pública.

Expone que no tiene ningún vicio que afecte al sujeto, al objeto, o a la forma, pues los otorgantes eran capaces, el objeto era lícito y la forma era la exigida por nuestro ordenamiento jurídico. Que la abreviación del tracto se hizo para evitar inscribir los inmuebles a nombre de la Sra. Teresa Yolanda Pacífico y luego, inmediatamente, a nombre de los nuevos adquirentes, las dos sociedades demandadas. La posibilidad de abreviar el tracto evitando la innecesaria inscripción registral intermedia, está autorizada en el inc. c) del art 16 inc. ley 17.801.

Que la codemandada Pacífico no necesitaba autorización judicial para vender los inmuebles, porque no se trataba de la enajenación de un fondo que forma parte del acervo hereditario en estado de indivisión, sino de venta de un bien que ya había sido adjudicado a una heredera. El convenio de partición presentado en el sucesorio estaba homologado por una sentencia firme, que adjudicó la totalidad de los bienes del causante, tal como surge del informe actuarial del 28.10.15, de fs. 3499, que textualmente reza: "Atento que se encuentra firme el auto de aprobación y adjudicación de la totalidad de los bienes que integran el acervo hereditario (obrante fs.2883/2884) ha concluido el presente juicio sucesorio, cesando en consecuencia el fuero de atracción que ejerce el mismo (art. 3784 del C.C.)".

Expone que los escribanos no están obligados a cumplir con el art. 35 de la ley 5.480 y el art. 34 de la ley 6.059, ya que ambas normas establecen con claridad que son una imposición legal dirigida a "los jueces".

No obstante ello, en el caso de marras, antes de otorgar la escritura, la escribana se tomó el trabajo de cotejar el expediente para determinar si había honorarios pendientes de pago y constató que en el juicio sucesorio el actuario realizó un informe el 23.9.15 en el que refirió que, para que el Juez extienda la hijuela de la codemandada Teresa Yolanda Pacifico (si se optaba por hacer la venta con tracto sucesivo y no abreviado como finalmente se hizo), era necesario cancelar los honorarios y aportes de los letrados Jorge Esteban Posse, Silvia Meneghello, Antonio Ricardo Chebaia, Juan Pablo Abella y Agustín Pedro Juez Pérez. También constató la notaria en esa oportunidad que esos pagos ya se habían concretado, lo que surge de las cartas de pago que están agregadas en el expediente del sucesorio.

Que el Registro Inmobiliario tomó razón de la escritura de venta autorizada de manera definitiva, sin siquiera hacer mención a los defectos que señala la actora.

Por otro lado expone que los expedientes judiciales son públicos y en el caso de marras la vendedora era parte en el juicio, podía cotejar el expediente y sacarle copias, sin que sea necesario pedir autorización al Juez para hacerlo. Por otro lado, los notarios pueden obtener y certificar las copias de un expediente judicial, sin pedir una autorización expresa y por escrito a los jueces ante quienes tramitan los procesos.

Interpone planteo de falta de legitimación activa: Manifiesta que el actor intenta justificar su interés refiriendo que la venta fue efectuada cuando no estaban satisfechas las costas y honorarios del juicio sucesorio. Que el intento de justificar el interés en solicitar la nulidad de la compraventa fracasa en forma estrepitosa porque el juicio sucesorio se encontraba concluido, habiéndose concretado la partición y adjudicación de los bienes.

Indica que la actitud indolente del actor, que omitió garantizar el cumplimiento de lo supuestamente debido por la codemandada Teresa Yolanda Pacífico (por ej. mediante una hipoteca, una prenda, un embargo, etc.), no puede conllevar a la nulidad de una operación de venta de un bien que no estaba embargado ni hipotecado. Y si la venta de los inmuebles fue una simulación o un fraude a los acreedores, la actora se equivocó al interponer esta demanda de nulidad.

Entiende que el demandante no logró explicar cuál es su interés en que se declare la nulidad que se demanda en este juicio.

En 20/07/2020 se presenta Marcelo Fajre, como apoderado de la escribana María del Milagros Varela y contesta demanda incoada en su contra solicitando que se la rechace.

Opone excepción de falta de legitimación activa y pasiva: Indicando que el demandante no ha logrado demostrar cuál es el interés que tiene en la declaración de nulidad que demanda, requisito indispensable para el progreso de la pretensión procesal ensayada. Y no puede pretenderse la nulidad de un acto tan importante como la venta de un inmueble realizada mediante una escritura publica porque, quizás, la vendedora no tenga la solvencia necesaria para atender obligaciones que ni siquiera le fueron demandadas judicialmente.

A su turno, indica que la excepción de falta de legitimación pasiva se funda en que la Escr. Varela actuó en la instrumentación del negocio jurídico cuya nulidad se demanda en este juicio, pero no es parte sustancial de ese negocio o relación sustancial que pretende anularse, razón por la cual no está legitimada para ser demandada en este proceso.

Solicita la no aplicación del art. 334 procesal por cuanto en este juicio no se ha invocado la existencia de falsedad ideológica y mucho menos se ha ensayado la redargución de falsedad del instrumento público que es, en definitiva, el único supuesto en el cual la Escribana debía ser

demandada en este proceso.

Contesta demanda negando todos y cada uno de los hechos invocados por el actor en su escrito de demanda que no sean expresamente reconocidos.

Indica que la verdad de los hechos es que en el juicio "Pacífico Cayetano Victorino S/Sucesión", expte. nro. 6806/07, que tramita en el Juzgado en Familia y Sucesiones de la 3ra. nominación, se adjudicó mediante la sentencia del 1/3/13 a Teresa Yolanda Pacífico, los inmuebles identificados con las matrículas T-30542 y T-30543. Teresa Yolanda Pacífico vendió esos inmuebles mediante la escritura nro. 289, pasada el 5/11/15 ante la escribana adscripta al registro nro. 38 de esta ciudad.

Que ni la compraventa ni la escritura pública que la instrumenta tienen defecto alguno que pueda justificar la declaración de nulidad, pues se trata de una compraventa perfecta, por tracto abreviado, instrumentada mediante escritura pública.

Que el negocio jurídico realizado no tiene ningún vicio que afecte al sujeto, al objeto, o a la forma, pues los otorgantes eran capaces, el objeto era lícito y la forma era la exigida por nuestro ordenamiento jurídico. La escritura se hizo por tracto abreviado, conforme lo autoriza el inc. c) del art 16 ley 17.801, cumpliéndose a esos efectos todos los requisitos que exige nuestro ordenamiento jurídico.

Contrario a lo que sostiene la demandante, Teresa Yolanda Pacífico no necesitaba autorización judicial para vender los inmuebles porque los fundos ya le habían sido adjudicados en el sucesorio, razón por la que ella tenía sobre los fundos un derecho real pleno. Incluso antes de que se otorgue la escritura de venta, el actuario del juicio sucesorio realizó un informe (fs. 3499) en el que refiere que el proceso está concluido atento a que quedó firme la sentencia que homologó el convenio de partición de la herencia. Que tampoco la escritura pública otorgada por la Escr. Varela tiene defecto alguno.

Manifiesta que los presuntos defectos del negocio jurídico en los que la actora funda su pedido de nulidad no son serios y en ningún caso justifican la admisión de una demanda de nulidad de una compraventa.

Indica que los acreedores no publicitaron de ninguna manera el reclamo, ni tampoco requirieron una medida precautoriamente (un embargo preventivo, prohibición de vender, prohibición de innovar, anotación de litis, etc.) con lo que mal pueden hoy pretender que se anule la operación de venta para resguardar un derecho que ellos mismos no defendieron como correspondía.

Agrega que antes de otorgar la escritura de venta la escribana constató que en el juicio sucesorio existe un informe del actuario 23.9.15 que refiere que, para otorgar la hijuela de Teresa Yolanda Pacífico debían abonarse los honorarios y aportes de los letrados Jorge Esteban Posse, Silvia Meneghello, Antonio Ricardo Chebaia, Juan Pablo Abella y Agustín Pedro Juez Pérez, y que en el mismo expediente están agregadas las cartas de pagos y las boletas de aportes de esos profesionales.

Agregan que en su demanda la actora refiere y pone énfasis en que los honorarios profesionales y aportes del letrado actor Luis Fernando Ruiz Torres no estaban pagos, pero omiten mencionar que en el convenio de partición obrante en el sucesorio el Dr. Ruiz Torres se comprometió expresamente a que sólo reclamaría los honorarios de ese juicio a sus mandantes y en ningún caso a la codemandada vendedora.

Por ese motivo, indica que resulta improcedente que el actor demande la nulidad de la venta de un inmueble porque no se pagaron los honorarios de un abogado que deben ser subrogados por ellas

mismas, conforme el mencionado acuerdo.

De todas maneras y en cualquier caso, manifiesta que la omisión de pagar honorarios de un abogado no conduce a la nulidad de una venta sino a una acción de responsabilidad, que no es la incoada en este juicio.

Que la Sra. Varela no está obligada a cumplir con lo indicado en el art. 663 procesal que expresamente está dirigida a los Magistrados.

Por otro lado, las llamadas "Órdenes de Servicio" son disposiciones internas de la Dirección del Registro Inmobiliario, dirigidas a sus dependientes, con lo que no son notificadas, conocidas, ni mucho menos aplicables a los notarios, razón por la cual su presunta "inobservancia" no podría en ningún caso conducir a la nulidad de una compraventa y de hecho ni siquiera condujo a una observación en el momento de la inscripción de la escritura en esa dependencia, que tomó razón de manera definitiva y sin reserva alguna.

Que tampoco podría conducir a la nulidad de la venta los presuntos incumplimientos de la Escribana en relación a la obtención de las copias para concertar el tracto abreviado, los que -además-, no son en absoluto ciertos, puesto que la demandada fue expresamente autorizada para cotejar y extraer copias del expediente del sucesorio.

En 23/07/2020 contesta demanda Mario Racedo, como apoderado de Constructora Schilman Group SRL, solicitando el rechazo de la misma en todos sus términos, con costas.

Admite que en los autos "Pacífico Cayetano Victorino S/Sucesión", expte. nro. 6806/07, que tramita en el Juzgado en Familia y Sucesiones de la 3ra. nominación, se adjudicó mediante la sentencia del 01/03/13 a la codemandada Teresa Yolanda Pacífico (homónima de la actora (SIC), DNI 12.352.785), los inmuebles identificados con las matrículas T-30542 y T-30543. Que la codemandada Teresa Yolanda Pacífico vendió a Constructora Schilman Group SRL y Eduardo Bercovich y Asociados SRL los inmuebles que se referencian en la escritura nro. 289 el 5.11.15 ante la escribana adscripta al registro nro. 38 de esta ciudad, a cargo de la escribana María del Milagro Varela.

Que el acto jurídico de compraventa otorgado por las partes de este juicio y su instrumentación en escritura pública N° 289 de la notaria María del M. Varela, cuentan con validez irrestricta y no concurren a su respecto, óbices sustanciales o formales que los nulifiquen o mengüen sus aptitudes, sus efectos y alcances.

Que ni el negocio jurídico ni su instrumentación tienen defecto alguno, pues se trata de una compraventa perfecta, por tracto abreviado, instrumentada mediante escritura pública.

El negocio jurídico realizado no tiene ningún vicio que afecte al sujeto, al objeto, o a la forma, pues los otorgantes eran capaces, el objeto era lícito y la forma era la exigida por nuestro ordenamiento jurídico.

La abreviación del tracto se hizo para evitar inscribir los inmuebles a nombre de Teresa Yolanda Pacífico y luego, inmediatamente, a nombre de los nuevos adquirentes.

Que la codemandada Pacífico no necesitaba autorización judicial para vender los inmuebles pues ya había sido adjudicado a una heredera en las operaciones de partición y adjudicación realizadas en el sucesorio y que, por esa razón, tenía sobre el inmueble un derecho real, que puede transmitirse válidamente mediante un contrato de compraventa.

Que la escritura pública no tiene defecto alguno e incluso la actora en su demanda no señaló ningún error endógeno del mentado instrumento para fundar su improcedente acción de nulidad.

Que en razón de su instrumentación y del oficial público del cual emana, la escritura cumplió con todos los requisitos de forma y de fondo y satisfizo de manera acabada las disposiciones que rigen la materia, tanto en el art. 301 del CCyC y sgtes., como en la ley notarial provincial.

Indica que tampoco la demanda puede prosperar, porque ninguna de las supuestas deficiencias acarrea la nulidad o anulabilidad total o parcial y/o la inoponibilidad.

Manifiesta que si los acreedores consideraban necesario garantizar sus derechos emergentes de ese acuerdo, debieron hacerlo por ej. exigiendo garantías personales, reales o incluso pidiendo medidas precautorias como un embargo preventivo, una anotación de litis, etc.

Indica que los escribanos no están obligados a cumplir con el art. 35 de la ley 5.480 y el art. 34 de la ley 6.059, ya que ambas normas establecen con claridad que son una imposición legal dirigida a “los jueces”.

No obstante ello, antes de otorgar la escritura la escribana constató que los pagos que se encontraban pendientes ya se habían concretado, lo que surge de las cartas de pago que están agregadas en el expediente del sucesorio.

Agrega que en el convenio de partición de la herencia los abogados intervinientes manifestaron: “Luis F. Ruiz Torres por derecho propio a V.S. dicen: los presentantes se comprometen a requerir y cobrar sus honorarios a quienes son sus mandantes. Es decir, el letrado Chebaia a Teresa Yolanda Pacífico y el letrado Ruiz Torres a Cristina Estela Pacífico y Teresa Yolanda Pacífico, comprometiéndose formalmente a no requerir ejecuciones sobre bienes que no correspondan a sus mandantes, aclarando que con los bienes que les correspondan a cada uno de estos sus honorarios se encuentran garantidos.”

Es decir que el letrado Ruiz Torres se comprometió “formalmente a no requerir ejecuciones sobre bienes que no correspondan a sus mandantes”, con lo cual es un sinsentido que las obligadas de pago de esos honorarios, Cristina Estela Pacífico y Teresa Yolanda Pacífico, reclamen la nulidad de una venta realizada por Teresa Yolanda Pacífico (DNI 12.108.138), arguyendo que esa venta las perjudica, porque tendrán que asumir honorarios que, en todos los casos, ellas debían satisfacer y nunca deberán ser pagados por la codemandada vendedora.

Respecto de la presunta violación del art. 663 procesal indica que esa norma prevé una obligación para los jueces (no para los notarios).

Acerca de la “Orden de Servicio” Indica que las llamadas “Órdenes de Servicio” son disposiciones internas, emitidas por la Dirección del Registro Inmobiliario, dirigidas de manera exclusiva y excluyente a sus dependientes, que tienen como objetivo marcar lineamientos para el mejor desarrollo de tarea de registración, pero que de ninguna manera resultan vinculantes ni exigibles a los escribanos.

Acerca del boleto de compraventa recuerda que el mentado boleto de compraventa fue realizado por instrumento público e inscripto en el registro inmobiliario, es decir que su contenido estaba a disposición de la comunidad.

Deja interpuesta la defensa de fondo sine actione agit (falta de acción). Entiende que el actor no logra explicar cuál es su interés en que se declare la nulidad que se demanda en este juicio.

En 12/08/2020 contesta traslado el actor respecto de las defensas opuestas por los tres codemandados Eduardo Bercovich y Asoc. SA, Constructora Schilman Group SRL y María del Milagro Varela, solicitando la misma sea rechazada, quedando en 18/08/20 para resolver las incidencias en definitiva.

En 05/11/2020 se tiene por incontestada demanda a Pacífico Teresa Yolanda (DNI n° 12.352.785) y en fecha 30/11/2020 se la declara rebelde.

En 05/04/22 se abre a pruebas la presente causa convocándose a las partes a una Audiencia de conciliación y proveído de pruebas para el día 03/08/2022.

En 03/08/2022 se produjo la audiencia a la que comparecen la parte actora Dr. Luis Fernando Ruíz Torres, D.N.I.18.609.897, por derecho propio junto a su letrado patrocinante Dr. Miguel J. Pérez Supervielle, D.N.I. N° 25.922.559.; el Dr. Mario Racedo, D.N.I. N° 11.620.720 por Constructora Schilman Group S.R.L., el Dr. Martín Eugenio Abdala, D.N.I. N° 21.328.980 por Eduardo Bercovich y Asociados S.R.L. y el Dr. Marcelo Fajre, D.N.I. N° 11.239.276 en representación de María del Milagro Varela; no comparece a la audiencia la demandada, Teresa Yolanda Pacífico.

Se proveen las pruebas ofrecidas:

-De la parte actora:

1) Documental: Constancias de autos.

2) Informativa: Con la conformidad de las partes se acumulan las pruebas del demandado Eduardo Bercovich S.R.L. número 1 y la de la demandada María del Milagro Varela a la presente, en la que se dispone se libre oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IIIa. Nominación a fin de que remitan los autos "PACIFICO CAYETANO VICTORINO s/ SUCESION", Expte. N° 6806/07. Producido en 16/09/22.

-De la parte demandada Eduardo Bercovich S.R.L.:

C1) Documental: Acumulada a la prueba del actor número 2.

C2) Informativa: En la que se dispone librar oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán a fin de que informe sobre quién es el titular dominial de los inmuebles identificados con las matrículas N° T-30542 y T-30543. Producido en 11/08/22 y 23/08/22.

-De la parte demandada Constructora Schilman Group S.R.L.:

D1) Instrumental/Informativa: Atento a que los instrumentos solicitados en los puntos 2 y 3 ya obran en autos, Fs. 319/323 y 382/388. Los oficios solicitados no son librados.

D2) Informativa: En la que se dispone librar oficios a

I) Caja de Jubilaciones y Pensiones de Abogados y Procuradores de Tucumán, producido en 22/08/22.

II) Mesa de Entradas Civil: Producido en 11/08/22.

III) Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán: Producido en 10/08/22.

IV) Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IIIa. Nominación: No producido.

-De la parte demandada María del Milagro Varela:

T1) Documental: Acumulada a la prueba del actor número 2.

En 07/02/23 alegaron las partes: el Dr. Luis Fernando Ruiz Torres, DNI 18.609.897, por derecho propio junto a su letrado patrocinante Dr. Miguel J. Pérez Supervielle, DNI N° 25.922.559, el Dr. Mario Racedo, DNI N° 11.620.720 por Constructora Schilman Group S.R.L., el Dr. Martín Eugenio Abdala, DNI N° 21.328.980 por Eduardo Bercovich y Asociados S.R.L. y el Dr. Marcelo Fajre, DNI N° 11.239.276 en representación de María del Milagro Varela.

En 08/02/23 se practica planilla fiscal, la cual fue abonada por los demandados pero no por el actor en autos, quedando los presentes el 29/10/24 en condiciones de dictarse sentencia definitiva.

CONSIDERANDO

Que en los autos "PACIFICO CRISTINA ESTELA Y OTROS c/ PACIFICO TERESA YOLANDA Y OTROS s/ NULIDAD". Expte. N° 1261/16 se presentan Cristina Estela Pacífico, DNI n° 10.220.131, Teresa Yolanda Pacífico, DNI n° 12.108.138 y Fiduciario del Fideicomiso de Administración Pacífico, inician demanda de nulidad del contrato de compraventa por tracto abreviado, concretada mediante escritura pública n° 289 del 05/11/2015, pasada por ante la Escribana adscripta al Registro n° 38 Tucumán, María del Milagro Varela, en contra de Teresa Yolanda Pacífico, María del Milagro Varela, Eduardo Bercovich y Asociados SRL y Constructora Schilman Group SRL.

Asimismo en los autos "RUIZ TORRES LUIS FERNANDO c/ PACIFICO TERESA YOLANDA Y OTROS s/ NULIDAD", expte N° 2257/17, el Sr. Luis Fernando Ruiz Torres deduce demanda de nulidad del referido negocio jurídico, en contra de Teresa Yolanda Pacífico, DNI N° 12.352.785, María del Milagro Varela, DNI N° 27.210.995, Eduardo Bercovich y Asociados SRL y Constructora Schilman Group SRL.

El objeto de estos autos es idéntico al del juicio supra referenciado por lo que ambos procesos serán tratados conjuntamente.

Por un lado, en los autos "Pacífico Cristina Estela y otros vs. Pacífico Teresa Yolanda y otros s/ Nulidad". Expediente 1261/16:

El letrado Martín Abdala (por Bercovich) a fs. 373/383 interpone planteo de falta de legitimación activa, manifestando que ni el Fiduciario del Fideicomiso de Administración Pacífico, ni las actoras Cristina Estela Pacífico y Teresa Yolanda Pacífico lograron explicar cuál es su interés en que se declare la nulidad que se demanda en ese juicio por lo que permite concluir en que no están legitimadas para interponer este juicio.

A fs. 387/393 el letrado Fajre Marcelo como apoderado de la escribana Varela María del Milagro interpone excepciones de falta de legitimación activa y pasiva indicando que los actores de este juicio no tienen ningún interés en promover la presente demanda y que la Escr. Varela no es parte sustancial de ese negocio que pretende anularse, razón por la cual no está legitimada para ser demandada en este proceso.

A fs. 400/408 plantea falta de acción, con argumentos que se refieren a la falta de legitimación activa, Constructora Schilman Group SRL, indicando que los pretenses no cuentan con acción para demandar la nulidad de la compraventa dado que en el supuesto de que sean portadores de algún perjuicio, quedarían habilitados a procurar su reparación, pero nunca la nulidad de un negocio jurídico porque ello resultaría abusivo y exorbitante de sus derechos y además no tienen ellos acción

ni interés para deshacer una operación lícita y consumada, que haría regresar las cosas al estado anterior o sea a la partición sucesoria -firme y consentida-.

Por otro lado, indica que el fiduciario del Fideicomiso de Administración Pacífico (Dr. Pérez Supervielle) no expresó siquiera cuál es su interés en que se declare la nulidad que se demanda en este juicio y que el convenio del que hablan las actoras (respecto de que la demandada se haría cargo de las deudas recibidas con el fondo de comercio que se le entregara en el sucesorio) no le es oponible a su parte.

Por lo expuesto, entiende que ni las actoras ni el fiduciario se encuentran en condiciones de entablar la presente demanda.

A fs. 115/120 contesta planteos el actor oponiéndose al progreso de las excepciones interpuestas por las demandadas en virtud de lo allí expuesto, a lo que me remito en honor a la brevedad.

Al respecto, prestigiosa doctrina tiene dicho que: La legitimación en la causa –legitimatío ad causam, por oposición a la legitimatio ad processum o personería– responde a la calidad jurídica de parte en la relación sustancial, esto es, a la titularidad activa o pasiva de la relación jurídica sustancial causa del proceso (acreedor, deudor, propietario, poseedor, tenedor, vendedor, comprador, cónyuge, padre, hijo, heredero, autor del daño, damnificado, etcétera). Hace a la admisibilidad de la pretensión y no debe confundirse con el eventual derecho que pueda asistirle a las partes, es decir su procedencia. Se trata de un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda de tal suerte que para que el juez se encuentre en condiciones de examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo del asunto, 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; estas últimas son las “justas partes” o las “partes legítimas” (cf. Palacio, Lino E.: “Derecho Procesal Civil”, T I, pág. 405).

Que los presentes autos se inician por las Sras. Cristina Estela Pacífico, DNI n° 10.220.131, Teresa Yolanda Pacífico, DNI n° 12.108.138 y Fiduciario del Fideicomiso de Administración Pacífico, e inician demanda en contra de Teresa Yolanda Pacífico, María del Milagro Varela, Eduardo Bercovich y Asociados SRL y Constructora Schilman Group SRL a fin de solicitar la nulidad de la Escritura de venta de inmuebles que formaban parte del sucesorio, sin autorización judicial para hacerlo, que habría provocado la insolvencia de la Sra. Teresa Yolanda pacífico (accionada) lo cual impediría al letrado Ruiz Torres percibir sus honorarios por actuaciones generadas en la alzada.

Por ello consideramos que los accionados Pacífico, Constructora Schilman Group SRL y Eduardo Bercovich y Asociados SRL resultan legitimados pasivamente para ser demandados, por resultar parte compradora y vendedora del acto cuestionado.

En cuanto a la escribana Varela, si bien no resulta parte sustancial en el acto, se alega incumplimiento de sus funciones en cuanto a la instrumentación del mismo, por lo que considero pertinente su citación a juicio. Por ello se rechaza el planteo de falta de legitimación pasiva.

A su vez resulta impropio que las actoras hayan iniciado este proceso por cuanto no forman parte las mismas de la relación jurídica sustancial por no haber formado parte del negocio jurídico atacado, ni tampoco acreditar en forma concreta el perjuicio que les produce, ya que no acreditan haber sido también condenadas en costas respecto de los honorarios del letrado Ruiz Torres, ni acreditan que el mismo les haya exigido el cobro en carácter de clientes, ni tampoco haber realizado dicho pago. Por lo expuesto, haré lugar al planteo de falta de legitimación activa interpuesta por los demandados.

A continuación corresponde me refiera a las incidencias previas en los autos Ruiz Torres Luis Fernando vs. Pacífico Teresa Yolanda y otros s/ Nulidad. Expediente n° 2257/17:

En fecha 17/07/2020 el letrado Martín Abdala como apoderado de la empresa Eduardo Bercovich S.R.L plantea falta de legitimación activa.

En 20/07/2020 el letrado Marcelo Fajre, como apoderado de la escribana María del Milagros Varela opone excepción de falta de legitimación activa y pasiva

En 23/07/2020 el letrado Mario Racedo, como apoderado de Constructora Schilman Group SRL, deja interpuesta la defensa de fondo sine actione agit (falta de acción), cuyos argumentos se refieren en suma a la falta de legitimación activa de los actores.

En 12/08/2020 contesta traslado el actor respecto de las defensas opuestas por los tres codemandados Eduardo Bercovich y Asoc. SA, Constructora Schilman Group SRL y María del Milagro Varela, solicitando la misma sea rechazada.

Quedando en 18/08/20 para resolver tales incidencias en definitiva.

Tengo presente que la falta de legitimación para obrar procede cuando el actor o el demandado no son las personas especialmente habilitadas por la ley para asumir tales calidades, con referencia a la concreta materia sobre la cual versa el proceso.

La legitimación activa implica la aptitud para estar en juicio en calidad de parte actora, a fin de lograr una sentencia sobre el fondo o mérito del conflicto suscitado, que puede ser favorable o desfavorable; mientras que la legitimación pasiva se vincula con la identidad entre la persona demandada y el sujeto pasivo de la relación sustancialmente controvertida. (Del dictamen fiscal al que adhiere la Sala).SUMARIO DE FALLO. 19 de Agosto de 2016. Id SAIJ: SU80008256. (<https://www.saij.gob.ar>)

Del análisis de las excepciones formuladas, y de los argumentos vertidos anteriormente sobre el juicio acumulante, surge que las partes, en el expte N° 2257/17, se encuentran legitimadas para intervenir en los planteos suscitados, habiendo sido todas (actoras y demandadas) correctamente citadas a intervenir. Se agrega que el actor, si bien no intervino en la operación de compraventa, cosa que sí ocurre con los demandados, alega perjuicio derivado de la misma, sin perjuicio de lo que se resuelva sobre la cuestión de fondo. Debiendo aclararse que en materia civil su interés se limita al eventual crédito por honorarios, más no a las restantes obligaciones que pudiera adeudar la demandada Teresa Yolanda Pacífico, por ejemplo regulaciones de otros letrados o créditos laborales, por cuanto carece de la representación de tales acreedores.

Por lo expuesto, no haré lugar a los planteos de falta de legitimación activa y pasiva efectuados por las partes en los expedientes bajo análisis.

En 22/03/22 en el expte N° 1261/16 denuncia perjurio la Sra. María Georgina Calliera -Fiduciaria del Fideicomiso de Administración Pacífico- indicando que la ponente, Escribana Varela, faltó a la verdad al absolver posiciones. Detalla las posiciones en las que considera que la Notaria cometió perjurio e indica que la misma es parte demandada, responsable del labrado de la escritura cuya nulidad se denuncia, por lo que no puede invocar desconocimiento de los hechos y del derecho cual testigo casual, ajeno al proceso.

En 30/03/22 se tiene su valoración para ser resuelta en definitiva.

En tal sentido, “denomínase perjurio a la situación que se configura cuando una de las partes incurren en falsedad al contestar, bajo juramento, una o más posiciones que se le dirigen” (Palacio Lino, “Derecho Procesal Civil, T. IV, pág. 555, AbeledoPerrot).

No se advierte que la mencionada Escribana hubiera cometido tal acto, por cuanto la misma contesta de forma clara el interrogatorio que se le hace, y respecto de preguntas puntuales, la misma, en algunos casos, responde que al no tener el instrumento a la vista, no puede contestar, pero no por ello se configura el Perjurio denunciado.

Por lo expuesto, no haré lugar al planteo interpuesto por la Sra. María Georgina Calliera.

En la misma presentación del 22/03/22 la Sra. María Georgina Calliera - Fiduciaria del Fideicomiso de Administración Pacífico - solicita la aplicación del art. 325 Procesal atento la no presentación de la codemandada Teresa Yolanda Pacífico. En 30/03/22, se tiene para definitiva la aplicación del art. 325 Procesal. Al respecto no corresponde hacer lugar al mismo por cuanto dicha norma no obliga a tener por automáticamente por reconocidas todas las pretensiones del actor, sino que ello constituye una facultad del magistrado, observándose en el caso la verdad de los hechos puede dilucidarse por otros medios, principalmente a partir de la diversa prueba documental obrante en autos. Es decir que el citado artículo regula el instituto llamado “confesión ficta”, el cual posee un valor probatorio relativo, pues sólo crea una situación desfavorable al absolvente, que puede ser destruida por los demás elementos obrantes en la causa; es decir, se trata de una presunción judicial relativa que debe ser valorada junto con las restantes pruebas y de acuerdo con las reglas de la sana crítica racional; así lo ha considerado nuestro Tribunal Cívero Provincial, manteniendo este criterio en reiterados precedentes “[] el art. 325 del CPCyC faculta al magistrado -pero no lo obliga- a tener por confeso al citado a absolver posiciones en los términos de esa norma, que la confesión ficta allí prevista debe ser valorada junto al resto de las pruebas de la causa y que solo asume eficacia probatoria si se encuentra avalada por otros medios de prueba.[]” (CSJT, sentencia N°170 del 09/03/2017, “Albertus, Víctor Hugo vs. Valor, Carlos Alberto s/ Indemnización”, “Villagra Delgado Rafael Eduardo vs. Khoder José Ismael y otro s/ Especiales”, sentencia N°2188 del 21/11/2019, entre otras).

Qué entonces corresponde abordar el fondo del asunto.

Que los actores iniciaron acción por nulidad y posteriormente solicitaron - en caso de no resultar viable la nulidad - la inoponibilidad del contrato de compraventa por tracto abreviado, concretada por escritura pública n° 289 del 05/11/2015, realizada por la Escribana adscripta al Registro n° 38, María del Milagro Varela, por no encontrarse satisfechas las costas y honorarios del actor en la sucesión, que estaban a cargo de la vendedora, Teresa Yolanda Pacífico, DNI n° 12.352.785.

El crédito impago que menciona se refiere a la regulación de honorarios de fecha 31/10/2016 dictada en el incidente N° 117 del juicio sucesorio por el monto de \$ 280.637. El cual a su vez deriva de la sentencia del 10/10/2013 que declara mal concedido el recurso interpuesto por la demandada Pacífico, imponiendo las costas a la misma.

Si bien los demandados sostienen que tal intervención vulnera el acuerdo de partición celebrado que diera lugar a la aprobación de la partición del 01/03/2013, no se advierte tal cosa, por cuanto el mismo se refiere a las actuaciones cumplidas con anterioridad al mismo, y los emolumentos mencionados comprenden por el contrario la contestación del recurso de apelación deducido con posterioridad por la coheredera.

En primer lugar cabe señalar que tanto la acción de nulidad como la inoponibilidad -revocatoria o pauliana- deducidas por el actor, son acciones conservatorias del patrimonio de su deudor. Se ha

dicho que “la acción (pauliana o de fraude) compete a cualquier acreedor perjudicado por la enajenación de los bienes del deudor” (Llambías-Raffo Benegas-Sassot, Compendio de Derecho Civil, Obligaciones, n°455, pág. 203; ídem, Borda, Tratado de Derecho Civil, Parte General, N° 1213 y 1080, págs. 391 y 275). Asimismo que la distinta finalidad de ellas excluye pretensiones simultáneas de declaración de nulidad y de inoponibilidad en el mismo acto, pero nada impide el planteo subsidiario de revocatoria, subordinado a la comprobación de que el acto celebrado ha sido real y no aparente, pero sí fraudulento.

En la acción de nulidad, lo que se pretende es declarar la invalidez de un acto jurídico, y en consecuencia, proteger los intereses patrimoniales afectados por ese acto. "En la revocatoria o pauliana, lo que se quiere es que se declare su inoponibilidad, es decir, considerarlo válido entre las partes, pero no oponible al acreedor perjudicado. De allí que en principio sea correcto aseverar que no puede reclamarse, por un lado la invalidez de un acto y por el otro, su revocación -que presupone reconocerlo previamente como válido, sólo que fraudulento y perjudicial-. Sin embargo, ambas pueden ventilarse en un mismo acto judicial, sólo que en forma subsidiaria o condicional, es decir, supeditada una al resultado de la otra".- DRES.: ACOSTA - BEJAS. "CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 en los autos "ZELAYA GRACIELA DEL VALLE Vs. SANCHEZ DE AYALA ANA MARIA Y AYALA JAVIER Y AYALA PABLO S/ SIMULACION" Nro. Expte: 2661/07.- Nro. Sent: 513 Fecha Sentencia 13/09/2019.

Corresponde entonces examinar la acción de nulidad, que ha sido ejercida como pretensión principal en estos procesos.

La nulidad o invalidez de un acto o negocio jurídico implica la privación de los efectos que le son propios (aquellos evaluados por las partes al momento de la concertación del acto), en virtud de defectos o vicios concomitantes a su formación. Es preciso aclarar que el concepto de nulidad únicamente es predicable respecto de un acto o negocio jurídico -descrito en el art. 259 y 260 del CCyC- y nunca puede ser atribuido a los hechos jurídicos -art. 257- ni a los simples actos lícitos -art.258-. Ello resulta así toda vez que solo cabe juzgar acerca de la validez o invalidez respecto de los actos que importan una manifestación de la autonomía de la voluntad que ha tenido por fin inmediato la adquisición, modificación o extinción de relaciones jurídicas. (Cifuentes, Santos, Negocio Jurídico, Astrea, Buenos Aires, 1 reimpresión, 1994, p.752).

Por otro lado, en la nulidad, "el acto carece de efectos jurídicos ante la existencia de vicios en su constitución que determinan que el acto carezca de valor y eficacia legal. La interpretación en materia de nulidades contractuales debe ser restrictiva, ya que la seguridad jurídica y el principio de la preservación de los actos jurídicos conducen a sostener -como criterio rector- la validez de los contratos celebrados y no a su nulidad" (<https://www.saij.gob.ar>).

El art. 386 del CCCN establece. “Son de nulidad absoluta los actos que contravienen el orden público, la moral o las buenas costumbres. Son de nulidad relativa los actos a los cuales la ley impone esta sanción solo en protección del interés de ciertas personas”.

El nuevo cuerpo legal innova con relación al Código velezano que legislaba exclusivamente sobre las nulidades, y prevé que la ineficacia de los actos jurídicos puede provenir en razón de su nulidad, como también de la inoponibilidad respecto de determinadas personas (art. 382). La diferencia es clara entre ambas causas de ineficacia de los actos jurídicos, habida cuenta que en la nulidad, el acto carece de efectos jurídicos ante la existencia de vicios en su constitución que determinan que el acto carezca de valor y eficacia legal, mientras que en la inoponibilidad, el acto jurídico es legalmente válido, pues no tiene vicios o defectos en su generación, pero por no cumplir ciertas formas de publicidad (art. 244, párr. 2°) o por no transmitirse restricciones de adquisiciones de

derechos viciados o por comportamientos contrarios a la buena fe como en el fraude, carece de eficacia respecto a determinadas personas, es decir, que la ineficacia se remite al efecto jurídico del acto y no a su constitución viciada.

La nulidad afecta la parte estructural del acto jurídico y la inoponibilidad alcanza la funcionalidad. La primera puede ser declarada de oficio, o bien instada por interesados, la segunda, solo estarán legitimados quienes invoquen un interés legítimo -la excepción lo constituye el supuesto del art. 255 inc. d)-, y no opera en el sólo interés de la ley.

Es criterio uniforme y reiterado de nuestros tribunales que la nulidad de los actos jurídicos debe ser promovida contra todos los que en ellos hayan intervenido como parte interesada, con el objeto de que la sentencia a dictarse produzca los efectos de la cosa juzgada respecto a todos ellos y por considerarse que existe un litisconsorcio pasivo necesario. El litigar sólo frente a uno, equivale a la falta de un requisito esencial que obliga al juez a abstenerse de entrar en el fondo de la cuestión planteada (CNCiv, Sala G, 22.12.1983, "V. de O. P., M. L. c. C. de O. P., R. P.", ED, 109-367).

Sabido es que la nulidad puede ser absoluta o relativa, total o parcial.

"Atento las causas que fundamentan la nulidad absoluta se mantiene la imposibilidad de ser saneada mediante la confirmación del acto, y recoge el criterio doctrinario y jurisprudencial sobre la imprescriptibilidad de la acción. (CNCiv, Sala G, 26.12.1985, LL, 1986-B-338; CAp.CC, Dolores, 7.6.1994, Juba7, B950266). Por su parte, la nulidad relativa al afectar únicamente un interés privado, sólo podrá ser declarada a pedido de parte legitimada, en cuya protección se la instituyó -es decir, el que sufre el vicio, si fuera uno de la voluntad, o se encuentra con una restricción a su capacidad-, para el ejercicio de la acción o de la respectiva excepción, pero también le es otorgada en forma excepcional a la otra parte, si el sujeto es de buena fe -desconocía la misma y no la ha provocado- y acredita un perjuicio relevante. No podrá ser peticionada por el Ministerio Público ni ser declarada oficiosamente por el órgano jurisdiccional. En su último párrafo, el art. 388 niega legitimación a quién obró con dolo, pero ya no limitado a que el mismo consista en ocultar su ausencia de capacidad, sino a cualquier supuesto. El art. 389 moderniza la clasificación y establece criterios generales de aplicación de este instituto. Así entonces, la nulidad total puede ser tanto para el caso de que todo el acto sea ineficaz, como también para el acto que esté imposibilitado de subsistir, por frustrarse su finalidad, si alguna de sus disposiciones resulta ineficaz. Por su parte, es parcial cuando sólo algunas de las disposiciones resultan ineficaces y éstas son separables del resto que aún gozan de validez. La norma en tratamiento impone en su párr. 3°, en caso de ser necesario, el deber del juez de integrar el acto jurídico, fijando algunas pautas a que deberá atenderse la discrecionalidad judicial, tales como "su naturaleza y los intereses que razonablemente puedan considerarse perseguidos por las partes". Cabe destacar, que la facultad correctora de los jueces respecto de lo convenido por las partes en virtud de un contrato es excepcional y se debe utilizar con suma prudencia, pues su interferencia encuentra fundamento en la nulidad parcial y relativa del acto, la que sólo se ejerce y decreta a instancia de parte.(MASCOTRA, Mario, Discrecionalidad judicial en el Código Civil y Comercial, 1 Parte general, Bs. As., Astrea, 2019, p. 201). La nulidad relativa a tenor del art. 393, puede ser materia de confirmación cuando se manifiesta expresa o tácitamente la voluntad de tener por válido al acto después de haber desaparecido la causa de la nulidad, no se exige la intención de saneamiento específicamente, sino de ratificar sus efectos, y no requiere la conformidad de la contraparte. La confirmación tendrá efecto retroactivo a la fecha en que se celebró tratándose de acto entre vivos, y en las disposiciones de última voluntad desde la muerte del causante; esa retroactividad no debe perjudicar los derechos de terceros de buena fe (art. 395). (<https://www.saij.gob.ar/mario-masciotra-ineficacia-actos-juridicos-codigo-civil-comercial>)

Por su parte la Inoponibilidad ha sido conceptualizada, como "un supuesto de ineficacia establecido por la ley que priva a un negocio válido y eficaz entre partes, de sus efectos respecto de determinados terceros, a quienes la ley dirige su protección, permitiéndoles ignorar la existencia del negocio e impidiendo a las partes del mismo, ejercitar pretensiones jurídicas dirigidas contra el tercero protegido"(CERRUTI, María del C., Inoponibilidad, inexistencia y nulidad, DJ, 17.8.2011). La inoponibilidad puede ser positiva, definida por Santos Cifuentes como "una ineficacia relativa, congénita o sobrevenida del negocio jurídico, en consideración a determinados sujetos a los cuales éste puede interesar, pero que mantiene su eficacia entre los que lo celebraron y también en algunos casos, respecto de otros terceros"(Cifuentes, Elementos de derecho civil. Parte general, Bs As., Astrea, 1995, p. 399.). Pero también la inoponibilidad puede ser negativa, es decir, cuando el acto jurídico deviene ineficaz, pero por diversas circunstancias dicha ineficacia no puede ser opuesta a terceros interesados, el caso más relevante es el contemplado en el 392, por el cual los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable por una persona adquirente en virtud de un acto nulo, carece de valor y pueden ser exigidos directamente del tercero, salvo contra el subadquirente de buena fe y a título oneroso, ésta excepción no puede invocarse si no participó en el acto el titular del derecho. La inoponibilidad es tratada en el Código Civil y Comercial de la Nación específicamente en dos normas, en su art. 396 se impide que un acto produzca sus efectos frente a terceros, y confiere margen a supuestos de excepción a legislar en cada materia en particular, a diferencia de la ineficacia simple, figura en la que el requisito exterior de eficacia puede venir incluso por la voluntad de las partes, se precisa que la inoponibilidad es de estricta creación legal, y quedan incluidos los dos aspectos, tanto la faceta positiva como la negativa. Por su parte, el art. 397 ratifica que la inoponibilidad está vinculada con la relación que el tercero tiene con el acto, y en este sentido podrá actuar como si el acto no le produce efectos ni le alcanza mientras sea inoponible para él, no exigiéndose para ello que exista declaración de sentencia alguna. En cambio, para aquellos casos en que una acción fuera necesaria, la posibilidad de beneficiarse de los efectos de esta institución deberá obtenerse por la vía judicial pertinente, la actividad jurisdiccional en estos supuestos es imprescindible(MASCIOTRA, Mario, Discrecionalidad judicial en el Código Civil y Comercial, 1 Parte general, Bs. As., Astrea, 2019, p. 203.). Su articulación puede formularse en cualquier momento mientras que no se opere su prescripción. (<https://www.saij.gob.ar/mario-masciotra-ineficacia-actos-juridicos-codigo-civil-comercial>)

Entonces, un acto nulo se caracteriza por su falta de validez y capacidad para producir efectos jurídicos, debido a la ausencia de alguno de los requisitos esenciales que la ley exige. Es decir, es un acto que no cumple con las condiciones legales para ser válido, lo que lo convierte en ineficaz desde su origen o desde que se declara su nulidad.

Es decir que el acto jurídico es nulo solamente ante la ausencia de requisitos esenciales: El acto nulo no cumple con los requisitos legales para su validez, como la capacidad de las partes, el objeto lícito, la forma exigida, etc.

En el presente caso se peticiona tener por nulo el contrato de compraventa por tracto abreviado, concretado por escritura pública n° 289 del 05/11/2015, en virtud de los argumentos transcritos en las resultas que anteceden.

Al respecto la ley N° 17.801 establece "Artículo 16. - No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos:"

"b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge;"

“En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo.”

En tal sentido no se observa incumplimiento a la normativa interna del Registro Inmobiliario de Tucumán, sin perjuicio de que la misma parece mencionar el caso de enajenación por todos los herederos declarados, es decir cuando se produce antes a la partición, lo cual no excluye que luego el adjudicatario puede realizarlo por sí respecto de los bienes recibidos.

Es de destacar que las normas provinciales invocadas establecen lo siguiente:

Art. 35 ley 5480: “Los jueces no podrán dar por terminado ningún proceso, disponer su archivo, otorgar testimonios de sentencia de cualquier índole y/o de hijuelas en juicios sucesorios, aprobar transacciones, admitir desistimientos, subrogación o cesión, dar por cumplida la sentencia, ordenar levantamiento de medidas cautelares, hacer entrega de fondos o valores depositados o de cualquier otro documento, sin que se acredite el pago de los honorarios regulados y firmes o se afiance su pago con garantía suficiente.”

“La transgresión a esta disposición penará de nulidad el acto y generará responsabilidad del magistrado que lo autorice sin el cumplimiento de estas formalidades”.

Art. 663 del CPCCT - Ley N° 6176: “Durante la tramitación de la sucesión, los herederos, de común acuerdo, siendo todos capaces, podrán enajenar los bienes inventariados con conocimiento del juez, siempre que se asegure el pago de los gastos del juicio y de los acreedores que se hubieran presentado, o también cuando hubiera necesidad imperiosa de hacerlo, que se estimará por los herederos o por el juez en cada caso”. La escritura cuestionada consigna que dicha disposición se encontraría cumplida.

Art. 34 de la ley 6059: “Los jueces no podrán dar por terminado ningún juicio, disponer su archivo, aprobar o mandar cumplir transacciones, hacer efectivo desistimientos, dar por cumplidas las sentencias, ordenar trámites de entrega, adjudicación o transferencia de bienes de cualquier clase, sin antes haberse dado cumplimiento al pago de los aportes previstos en este capítulo.”

Vale aclarar que en los dos artículos anteriores no se establece nulidad alguna, y lo mismo ocurre con normativas similares por ejemplo en cuanto a la falta de pago de la tasa de justicia (art. 336 del Código Tributario - Ley N° 5121; sin perjuicio del art. 770 del CPCCT).

Es de señalar lo siguiente:

a) Las leyes provinciales como lo son las N° 5480, 6059 y 6176 carecen de aptitud para determinar causales de nulidad de los actos jurídicos, por cuanto ello constituye materia de los códigos de fondo, que se encuentra reservada al Congreso de la Nación, de conformidad con el art. 75, inciso 12 de la Constitución Nacional. Es decir que cualquier interpretación en contrario resultaría inconstitucional.

b) Del texto expreso del art 35 de la ley 5480 surge que la prohibición se encuentra dirigida a los jueces, sin poder trasladarse por vía de analogía a otros funcionarios como lo son los escribanos, cuyo ejercicio se encuentra regulado por otra normativa.

c) Como principio interpretativo, considerando que el art. 35 de la ley N° 5480 consagraría una limitación a la libertad de las partes, la interpretación debe ser restrictiva. El aforismo que sustenta la demanda “antes de heredar, hay que pagar” no se encuentra consagrado por norma alguna en la forma pretendida, y por el contrario el art. 2337 del CCCN establece que los herederos entran en

posesión de los bienes hereditarios sin requisito alguno. Si bien el art. 2359 del CCCN permite a los acreedores oponerse a la entrega de bienes, se refiere a los del causante y no a los del heredero a título personal, y sobre todo opera a pedido de parte (en el mismo sentido el art. 663 del ex CPCCT se refiere a acreedores presentados), sin que el CCCN establezca la nulidad de la posterior transmisión en caso de incumplimiento. Ello sin perjuicio de los privilegios que pudieran gravar el inmueble (ej. deudas por impuestos, expensas, hipoteca) o medidas cautelares que pudieran haberse trabado antes de la adjudicación. Debe tenerse en miras el principio de conservación de los actos jurídicos, en virtud del cual toda nulidad sustancial debe interpretarse en forma restrictiva.

Pudiendo tratarse en el peor de los casos de una nulidad de acto procesal (el libramiento de hijuelas, que no existió) pero no de una compraventa. Se trata en definitiva de un medio para asegurar el cobro de los honorarios, pero no de una causal de nulidad del negocio jurídico.

d) El art. 35 de la ley N° 5480 se refiere a los honorarios regulados, y resulta claro que la regulación se dictó el 31/10/2016, con posterioridad a la venta del 05/11/2015. No resultando ajustado al texto legal tomar en cuenta la fecha del trabajo profesional o de la imposición de costas. Si bien la escribana menciona el cumplimiento del art 663 del CPCC, al momento de la escritura la regulación no se había dictado, pese a que pudiera existir condena en costas a la vendedora, por lo que no se contaba con un monto determinado cuyo pago pudiera verificarse o controlarse.

e) El artículo tampoco contempla como única solución el pago de los emolumentos sino que el mismo puede sustituirse por garantía suficiente o conformidad del profesional.

f) La norma no comprende honorarios de juicios distintos al juicio a aquel en que se libran las hijuelas, por lo que no cabe incluir los juicios laborales. Por otra parte la demanda no acredita en tales autos quién resulta obligado al pago de las costas, sí se trata de la sucesión o determinados herederos a título personal. Si bien menciona que del acuerdo de partición surgiría la obligación de asumir en forma exclusiva las deudas de un fondo de comercio por parte de la accionada Pacífico, ello no resultaría oponible a los acreedores laborales. Por otro lado de la compulsión pública del expediente sucesorio surge que efectivamente se libraron diferentes hijuelas a partir del 27/12/2019.

g) Las normas en cuestión en ningún momento prescriben la certificación de copias de actuaciones judiciales, las cuales encuadrarían razonablemente dentro de la función notarial (ley N° 5732), cabiendo aplicar el principio de reserva consagrado por el art. 19 de la Constitución Nacional.

Es conclusión la prohibición procesal de librar hijuela para el juez del sucesorio no necesariamente conlleva la nulidad de otras formas de transmisión del dominio como la del tracto abreviado. Ello sin perjuicio de la responsabilidad que le pudiera caber a las partes intervinientes en el acto, lo que no es materia de este juicio.

Del análisis de las constancias obrantes en autos, concluyo que el acto jurídico celebrado por la demandada no se trata de un acto nulo, pues hubo una voluntad real y no fingida de transferir el dominio del inmueble a los demandados, y tal era la voluntad real de los intervinientes, lo declarado coincide con la voluntad interna, lo cual es transferir el dominio. Se ha realizado en forma efectiva la transferencia del derecho de dominio. Esa traslación efectiva surge de la voluntad declarada y objetivizada en el acto ostensible -ver oficio contestado en fecha 11/08/22 por el Registro Inmobiliario en el cuaderno de pruebas C2 de los autos "Ruiz Torres Luis Fernando c/ Pacífico Teresa Yolanda". Expte n° 2257/17-, y es eficaz respecto a las partes y terceros. En efecto, el adquirente es propietario de la cosa no sólo frente a los terceros sino también frente a la propia demandada.

Es decir que el acto cuestionado consta de sujeto, objeto, causa y forma. No afectando la circunstancia invocada (falta de pago de honorarios y aportes adeudados por la parte vendedora) una circunstancia que afecte los elementos mencionados.

Que entendiendo que se celebró un acto real, cabe analizar si esa transferencia lo fue en fraude de los acreedores, teniendo en cuenta la acción revocatoria planteada en subsidio por los accionantes.

En opinión de Von Thur, los actos de disposición realizados con la mira de sustraer bienes a la acción de los acreedores, no tienen carácter simulado sino fiduciario, ya que cuando más intensa sea la intención fraudulenta del disponente, tanto mayor razón habrá para entender que la voluntad de enajenar es real y no fingida, procediendo en tal caso la impugnación por la vía de acción revocatoria (Contratos Simulados y Fraudulentos-Jorge Mosset Iturraspe- Tomo I, pág.179).

El Art. 338 del C.C. y C. N. dispone: "Todo acreedor puede solicitar la declaración de inoponibilidad de los actos celebrados por su deudor en fraude de sus derechos, y de las renunciaciones al ejercicio de derechos o facultades con los que hubiese podido mejorar o evitado empeorar su estado de fortuna".

El fundamento primordial de esta acción es el principio de que el patrimonio del deudor es la prenda común de los acreedores; ello implica que el deudor es libre de disponer de su patrimonio según su arbitrio, cuando realiza actos, enajenaciones, etc, que provocan o agravan su insolvencia, la ley concede a su acreedor la posibilidad de pedir la revocación de tales actos.

Los recaudos de esta acción se encuentran enumerados en el art. 339 del C.C.y C.N.: Requisitos: Son requisitos de procedencia de la acción de declaración de inoponibilidad: a) que el crédito sea de causa anterior al acto impugnado, excepto que el deudor haya actuado con el propósito de defraudar a futuros acreedores; b) que el acto haya causado o agravado la insolvencia del deudor; c) que quien contrató con el deudor a título oneroso haya conocido o debido conocer que el acto provocaba o agravaba la insolvencia.

Que por otra parte el estado de insolvencia de la demandada no ha sido acreditado en autos. Este requisito resulta indispensable a los fines de declararse la inoponibilidad interpuesta. Solamente se encuentra demostrada la existencia de honorarios pendientes y el cambio de la forma de pago de la venta a raíz de la diferencia que se observa entre el boleto de compraventa del 18/08/2015 y la escritura del 05/11/2015 (no siendo parte en las mismas el actor), más no la inexistencia de bienes para afrontar el pago de los estipendios, considerando por otra parte que no se adjuntan informes sobre la totalidad de los activos registrables de la accionada Pacífico y que además pueden solicitarse diversas medidas de ejecución sobre dinero en efectivo o bienes muebles. Tampoco se aclara si a la fecha subsisten demandas en contra de la misma.

Por otro lado, destaco de las pruebas obrantes en autos siguientes: Del incidente n° 17 de los autos Pacífico Cayetano Victorino s/ Sucesión, surge que en fecha 03/09/2018 se dictó la siguiente medida: "San Miguel de Tucumán, 03 de Setiembre de 2018.- AUTOS Y VISTOS: la medida cautelar de embargo ejecutivo sobre los fondos que se encuentran depositados en los autos "PACIFICO CAYETANO VICTORINO S/ INCIDENTE DE EJECUCION DE HONORARIOS". Expte. N° 6806/07-I10 solicitado a fs. 183 por el letrado LUIS FERNANDO RUIZ TORRES por derecho propio y, CONSIDERANDO: 1) Que a fs. 64 obra Sentencia de Trance y Remate de fecha 5/04/2017 que ordena llevar adelante la ejecución de honorarios promovida en contra de TERESA YOLANDA PACIFICO (D.N.I.N°: 12.352.785), hasta hacerse íntegro pago del importe reclamado en autos en tal concepto, el que a la fecha se encuentra firme y consentida.- 2) Que atento ello, lo normado en el Art. 233 ap. 1 del CPC, y acreditada la existencia de fondos depositados en los autos de referencia con el Informe de Cuentas Bancarias Judiciales acompañado a fs. 182, RESUELVO: I) HACER

LUGAR a la medida cautelar solicitada por el letrado LUIS FERNANDO RUIZ TORRES por derecho propio. En consecuencia, previa caución juratoria, TRÁBESE EMBARGO EJECUTORIO sobre los fondos existentes en el juicio caratulado "PACIFICO CAYETANO VICTORINO S/ INCIDENTE DE EJECUCION DE HONORARIOS" Expte. N° 6806/07-I10 depositados en la cuenta N° 2011262 pertenecientes a éste Juzgado, hasta cubrir la suma de \$280.637 en concepto de honorarios regulados al letrado LUIS FERNANDO RUIZ TORRES, mas la suma de \$93.000 que se calculan por acrecidas, haciéndose saber que dichos montos -una vez retenidos-, deberán ser transferidos a una cuenta especial caratulada honorarios a abrirse al efecto a nombre de este mismo Juzgado y como perteneciente a los autos del rubro. II) TÓMESE NOTA por Secretaría en los autos caratulados "PACIFICO CAYETANO VICTORINO S/ INCIDENTE DE EJECUCIÓN DE HONORARIOS". Expte. N° 6806/07-I10 a fin de dar cumplimiento con lo ordenado en el punto que antecede".- HAGASE SABER.-DR. CARLOS TORINO. No habiéndose acreditado el resultado de tal medida.

Asimismo, en el presente caso los accionados, con los que ha contratado la demandada, son Eduardo Bercovich y Asoc SRL y Constructora Schilman Group SRL, actuales titulares del dominio del inmueble. No se ha probado que los mismos sean adquirentes de mala fe, respecto de los cuales no cabe presumir su intención de defraudar. Al respecto, en vista de la complejidad y extensión del proceso sumario del Sr. Pacífico Cayetano Victorino, no es dable suponer, sin elementos de prueba suficientes, el conocimiento por parte de tales terceros (lo cual no debe confundirse con el abogado que posteriormente representara a uno de ellos) de honorarios por regular en uno de los numerosos incidentes del sucesorio.

Al respecto se observa que en la escritura del 05/11/2015 se dejó constancia de la existencia de diversos embargos, asumiendo de esta manera responsabilidad los respectivos compradores.

La abundante prueba documental de la actora, que intenta acreditar la nulidad sin lograrlo acabadamente, tampoco lleva a concluir en forma indubitable que el acto se haya celebrado en fraude a los acreedores demandantes, provocando y/o agravando el estado de insolvencia de la Sra. Pacífico a fin de evadir el cumplimiento de sus obligaciones para con los actores, por lo tanto, no corresponde hacer lugar al planteo de inoponibilidad del acto interpuesto.

En consecuencia no corresponde hacer lugar a la inoponibilidad planteada por el Sr. Ruiz Torres Luis Fernando a fs. 309/313 en oportunidad de ampliar demanda en los autos "Ruiz Torres c/ Pacífico Teresa Yolanda" Expte. 2257/17, atento a lo considerado.

Lo anterior es sin perjuicio de las responsabilidades que le pudiera caber a las demandadas respecto del pago de los honorarios que dieron lugar a las presentes causas, no habiendo reclamado daños y perjuicios en tal sentido. En tal sentido carecen de entidad las alegaciones vertidas sobre el supuesto perjuicio al interés general o al orden público, por cuanto el profesional cuenta con los medios necesarios para hacer valer sus derechos o demostrar la existencia de fraude, lo cual no ha ocurrido.

Respecto de las costas, considerando la complejidad de la normativa en análisis, así como de los hechos y las particularidades del caso, se estima equitativo imponer las mismas por el orden causado (art. 61 C.P.C. yC.), atento a que la actora pudo considerarse con derecho a formular su demanda.

Corresponde ahora proceder a la regulación de honorarios. A tales fines la base regulatoria consiste en la suma que reclama el actor por monto regulado como honorario en el expediente sucesorio a cargo de la demandada, es decir la regulación de \$ 280.637 a mayo de 2014, el cual más los intereses de la tasa activa del Banco de la Nación Argentina totaliza \$ 1.778.321,18. Ello por cuanto el interés económico de los actores se agota en esta suma en virtud de la cual peticionaron la

nulidad o inoponibilidad de la compraventa de los inmuebles.

Tengo en cuenta que en estos autos N° 1261/16 actuaron el Dr. Luis Fernando Luis Torres como apoderado de las actoras (luego de la etapa de alegatos como sus patrocinantes los Dres. Horacio Guillermo Bliss y Pablo Alejandro Gimenez revocaron toda representación anterior), el Dr. Miguel J. Pérez Supervielle como apoderado del Fideicomiso, el letrado Martín E. Abdala como apoderado de la Empresa Eduardo Bercovich SRL, el Dr. Marcelo Fajre en su carácter de apoderado de la Escribana María del Milagro Varela y el abogado Mario Racedo, como apoderado de Constructora Schilman Group SRL, interviniendo también el Dr. Esteban Francisco Galvaire Monroy en la primera audiencia.

A su vez en el expte N° 2257/17 el letrado Luis Fernando Ruiz Torres actuó por derecho propio con el patrocinio del Dr. Miguel J. Pérez Supervielle, el abogado Martín Abdala se desempeñó como apoderado de la empresa Bercovich SRL, el letrado Marcelo Fajre actuó como apoderado de la Escribana María del Milagro Varela y el Dr. Mario Agustín Racedo actuó como apoderado de Constructora Schilman Group SRL.

Teniendo en cuenta la tarea realizada, eficacia, resultado obtenido y tiempo empleado en la solución de la litis considero justo aplicar sobre la base establecida un 15% a los apoderados de los demandados y un 10% al apoderado de los actores, de conformidad con el art. 38 de la ley N° 5480, con más el 55% adicional previsto por su actuación en el doble carácter, con lo dispuesto por los arts. 14, 15, 38, 41, 42 y cc de la ley arancelaria local.

Efectuados los cálculos pertinentes, advierto que los mismos no arriban el mínimo legal, por lo que se aplicará el monto de \$500.000 (correspondiente a una consulta escrita de abogado; art. 38 de la ley N° 5480), por cada juicio y profesional. Aclarando respecto de la actuación del Dr. Ruiz Torres por derecho propio en el expte N° 2257/17 que no podrá percibir tales honorarios por no mediar condena en costas a la parte contraria (art. 11 ley N° 5480).

Por ello,

RESUELVO

I.- HACER LUGAR en los autos "Pacífico Cristina Estela y otros vs. Pacífico Teresa Yolanda y otros s/ Nulidad", expediente 1261/16, al planteo efectuado por el letrado Martín Abdala por Eduardo Bercovich y Asociados SRL a fs. 373/383, a fs. 387/393 por el letrado Fajre Marcelo como apoderado de la escribana Varela María del Milagro de falta de legitimación activa, a fs. 400/408 de falta de legitimación activa por Constructora Schilman Group SRL, atento a lo considerado precedentemente. En consecuencia, declarar la **FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA** de las Sras. Cristina Estela Pacífico, Cristina Estela Pacífico, Teresa Yolanda Pacífico, DNI N° 12.108.138 y del Fiduciario del Fideicomiso de Administración Pacífico. **NO HACER LUGAR** al planteo de falta de legitimación pasiva formulado por la Escribana Varela.

II.- NO HACER LUGAR en los autos "Ruiz Torres Luis Fernando vs. Pacífico Teresa Yolanda y otros s/ Nulidad", expediente n° 2257/17, al planteo efectuado en fecha 17/07/2020 por el letrado Martín Abdala (apoderado de Eduardo Bercovich y Asociados S.R.L) de falta de legitimación activa, al planteo efectuado en 20/07/2020 por el letrado Marcelo Fajre, como apoderado de la escribana María del Milagros Varela de falta de legitimación activa y pasiva ni al planteo efectuado en 23/07/2020 por el letrado Mario Racedo, como apoderado de Constructora Schilman Group SRL, de falta de legitimación activa, conforme a lo considerado.

III.- NO HACER LUGAR al planteo de perjurio ni a la aplicación del art. 325 del CPCCT interpuesto en 22/03/22 en el expte N° 1261/16 por la Sra. María Georgina Calliera - Fiduciara del Fideicomiso

de Administración Pacífico - conforme lo manifestado en los considerandos que anteceden.

IV.- NO HACER LUGAR a la acción de nulidad de la compraventa instrumentada en escritura pública N° 289 del 05/11/2015, pasada por ante la Escribana María del Milagro Varela, adscripta al registro 38 de S. M. Tucumán, interpuesta por el actor en el expte N° 2257/17, atento lo considerado.

V.- NO HACER LUGAR a la inoponibilidad del acto del punto anterior, interpuesta por el Dr. Ruiz Torres Luis Fernando a fs. 309/313 en oportunidad de ampliar demanda en los autos "Ruiz Torres c/ Pacífico Teresa Yolanda" Expte. 2257/17, conforme a los argumentos vertidos en los considerandos que anteceden.

VI.- COSTAS como se consideran.

VII.-REGULAR HONORARIOS a los Doctores Luis Fernando Ruiz Torres , Miguel Jorge Pérez Supervielle, Martín Eugenio Abdala, Marcelo Fajre y Mario Agustín Racedo, por el monto de PESOS QUINIENTOS MIL (\$500.000) cada uno y por cada uno de los dos juicios mencionados, y a los letrados Horacio Guillermo Bliss, Pablo Alejandro Gimenez y Esteban Francisco Galvaire Monroy la misma suma a cada uno pero solamente por el expte N° 1261/16.

VIII.- Librese cédula al domicilio real de la demandada Teresa Yolanda Pacífico y de los fideicomisarios Franco Nicolás Rojas, Cristian Rodolfo Kreisel y Valentin Kreisel, este último a través de sus representantes necesarios los Sres. Christian Rodolfo y Kreisel y Silvina Andrea Macias (art. 268 del CPCCT).

IX.- La presente es comunicada a la Caja de Previsión y Seguridad Social para Abogados y Procuradores de Tucumán.

HAGASE SABER.-1261/16NAC

Abog. Pablo A. Salomon

Juez Subrogante (Acord. N° 928/24 CSJT)

Actuación firmada en fecha 30/05/2025

Certificado digital:

CN=SALOMON Pablo Alejandro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20288842613

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