

Villa Regina, 7 de julio de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "[ACTOR_1] C/ [DEMANDADO_1] S/ ORDINARIO - ESCRITURACION" (Expte. N° VR-00548-C-2024); de los cuales,

RESULTANDO:

En fecha 27/12/2023 se presenta el [ACTOR_1] con el patrocinio letrado de la Dra. Verónica Collodet promoviendo demanda por escrituración contra el [DEMANDADO_1] en su calidad de propietario del 50% y en representación de su hermano fallecido del otro 50% en los autos "[FAMILIAR_1] s/ Sucesión Ab Intestato" (Expte. N.º VR-69222-C-0000) respecto del inmueble que identifica con DC 06-1-024-01C de esta ciudad.

Acredita el cumplimiento de la instancia de mediación prejudicial.

Expone que en el mes de febrero de 2013 le compró el citado inmueble mediante boleto de compraventa a los Sres. [DEMANDADO_1] y [FAMILIAR_1] quienes lo hicieron dejando constancia en dicho instrumento que el mismo se encontraba a sus propios nombres y que en el mismo acto hacían entrega de la posesión.

Relata que posteriormente el último de los vendedores citados fallece dándose inicio a las actuaciones caratuladas "[FAMILIAR_1] s/ Sucesión Ab Intestato" (Expte. N.º VR-69222-C-0000). Indica que con el restante vendedor y el administrador de dicha sucesión el Dr. Flavio Oscar Varennes presentaron un escrito conjunto en dicho sucesorio para obtener la escrituración del inmueble a su favor.

Refiere el intercambio epistolar mantenido a los efectos de requerirles la formalización de la escritura traslativa del dominio, destacando que en fecha 13/09/2024 ambos requeridos se niegan a otorgarla.

Funda en derecho. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 07/02/2025 se provee el trámite con carácter de ordinario, ordena el traslado de la demanda.

En fecha 10/03/2025 se presentan el Dr. Flavio Oscar Varennes en el carácter de apoderado del [DEMANDADO_1] y con el patrocinio letrado de la Dra. Cristina Beatriz Rey. Contesta demanda respecto de la cual peticiona su rechazo, con costas a la actora.

Denuncia la tramitación de las actuaciones “[ACTOR_1] S/ Estafa” (Expte. N° MPF-VR-00674-2025).

Niegan y reconoce hechos expuestos. Desconoce el boleto de compraventa acompañado del 04/02/2013.

Plantea excepción de prescripción.

Funda en derecho. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

En fecha 01/04/2025 la actora rechaza la excepción de prescripción opuesta por la demandada.

Reconoce y desconoce documental acompañada por la demandada.

En fecha 19/05/2025 la actora amplía prueba.

En fecha 29/05/2025 se celebra audiencia preliminar en la que se deja constancia de la comparecencia de las partes, la imposibilidad de arribar a un acuerdo y la apertura de los presentes autos a prueba. Se provee la prueba ofrecida por las partes.

En fecha 18/02/2026 se produce por la OTIC un control de la prueba producida de la que surge como pendiente de producción la informativa requerida a la municipalidad ofrecida por la demandada.

En fecha 03/03/2026 se dispone la clausura del período de prueba.

En fecha 23/04/2026 pasan estos autos a dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1) Principio por recordar que el art. 1774 del CCCN dispone sobre la independencia de ejercicio de las acciones civiles y penales; y en el art.

1775 del mentado código prescribe la suspensión del dictado de la sentencia civil hasta la conclusión del proceso penal cuando la acción en este fuero se ha iniciado antes o durante la tramitación del civil.

2) Tal como puede advertirse del movimiento VR-00548-C-2024-I0024 en autos se acredita la existencia de causa penal sobre estafa, donde allí el denunciante -aquí demandado- en 3/4/2025 niega rotundamente la venta del inmueble cuya escrituración en este proceso civil se pretende, achacándole distintas conductas ilícitas al [ACTOR_1]. En este proceso penal el Sr. Fiscal a cargo decreta la promoción de averiguación preliminar en 5/8/2025, sin tener novedades al respecto, habiéndose remitido las actuaciones en 11/8/2025.

3) Entiendo que lo allí denunciado guarda íntima vinculación con el objeto pretensorio de estos actuados; y teniendo presente que: “Hernando Devis Echandía (“Nociones generales de derecho procesal civil”, Ed. Aguilar, España, 1966, pág. 611) enseña que la prejudicialidad es aquella característica de la cuestión sustancial autónoma que constituye un necesario antecedente lógico-jurídico de la resolución que debe adaptarse en la sentencia, y que es indispensable resolver previamente por otra sentencia o providencia que haga sus veces, en proceso separado, con valor de cosa juzgada, ante el mismo despacho judicial o en otro distinto, para que sea posible decidir sobre lo que es materia del juicio, sea civil o penal, razón por la cual éste debe ser suspendido hasta cuando aquella decisión se produzca” (Ref.: “YAPURA SLY, Ricardo Evaristo vs. GONZÁLEZ, Juan José s /Ordinario: Reivindicación; anotación de litis; medida de no innovar”, Expte. N° 369.836/11 del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de 2da. Nominación; Sala Tercera; Salta); corresponde me expida si concurre alguna de las causales de excepción a la prejudicialidad del art. 1775 del CCCN.

Y al respecto digo que en autos se desconoce la existencia o si han operado

causas de extinción de la acción penal; asimismo, descarto la excepción del inc. c) de la norma mencionada en atención a que estos actuados son ajenos a la reparación de daño. Resta me exprese en relación a la excepción inc. b) del artículo de mención que trata sobre la dilación del procedimiento penal, lo cual de las copias del legajo penal no surge palmario; pero, tal como antes sostuviera, desconociendo el estado actual del legajo y debiendo pronunciarme al respecto respecto de la suspensión del dictado de la sentencia o no, conforme su avance y, a todo evento, debiendo tener presente oportunamente los tiempos procesales penales para la etapa preparatoria (art. 154 del CPP), corresponde dejar sin efecto el dictado de la presente sentencia y librar oficio a la Unidad Fiscal Descentralizada para que informen el estado de tales actuaciones y remitan copia actualizada de la misma.

En consecuencia,

RESUELVO:

1) Dejar sin efecto el pase a dictar sentencia en autos, y librar oficio desde la OTIC a la Unidad Fiscal Descentralizada a los fines de que informen el estado de la causa "[ACTOR_1] S/ ESTAFA" (Legajo N° MPF-VR-00674-2025), y remita copia actualizada de tal, indicando si ha solicitado prórroga para la etapa preparatoria, si se ha pronunciado en los términos del art. 154 del CPP y en su caso en que sentido lo ha hecho.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

PAOLA SANTARELLI

Jueza