

CAUSA N° CH-00043-C-2024

Choele Choel, 29 de agosto de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**JURADO RICHARD UVALDO Y OTROS C/ GEOFFROY CARLOS ALBERTO Y OTROS S/ NULIDAD**", EXPTE. N° CH-00043-C-2024, de los que,

RESULTA: Que en fecha 21/02/2024 adjuntan documental y se presentan Ivana Ema Jurado, Rocio Elem Jurado, Ulises Juan Jurado, y Richard Uvaldo Jurado, todos por derecho propio, y con el patrocinio letrado de los Dres. Rubí H. Zuain, José L. Zuain, Marina Baglioni y Julia M. Prates, a entablar formal demanda contra los señores Carlos Alberto Geoffroy, Marcos Elías Guler y María Verónica Guler, peticionando se declare la nulidad y/o inoponibilidad de la operación de compraventa celebrada entre los Sres. Carlos Alberto Geoffroy –en carácter de vendedor- y Marcos Elías y María Verónica ambos de apellido Guler –en carácter de compradores- sobre el inmueble identificado catastralmente como 07-6-320.360, el cual consiste en un inmueble de tipo rural ubicado en Colonia Pastoril Trapalcó, Dpto. de Valcheta, Río Negro, en los términos y con los efectos del Art. 390 del CCyC.

Asimismo y declarada la nulidad y/o inoponibilidad de la operación de compraventa antes referida, peticionan se declare la nulidad del título de propiedad otorgado por el escribano Gastón Augusto Zavala, extendido mediante Escritura N° 58 de fecha 16/06/2023 sobre el inmueble, a favor de los Sres. Marcos Elías y María Verónica Guler.

Solicitan se condene al Sr. Carlos Alberto Geoffroy a otorgar la escritura traslativa de dominio, sobre el mismo inmueble, a favor de los actores.

En punto a la legitimación activa, exponen que incoan el presente reclamo en su carácter de herederos de quien en vida fuera su padre Sr. Uvaldo Juan Jurado, conforme surge de la sentencia declaratoria de herederos dictada en autos "JURADO UVALDO JUAN S/ SUCESION AB INTESTATO", Expte. N° SA-00893-C-0000, en trámite por

ante el Juzgado Civil, Comercial, de Minería y Sucesiones Nº 9 de la localidad de San Antonio Oeste, ello en los términos y con los alcances del Art. 2.337 del CCyC, concordantes y subsiguientes.

En punto a la competencia citan el Art. 5 -inciso 1- del CPCCRN que determina que *"Cuando se ejerciten acciones reales sobre bienes inmuebles, el del lugar donde esté situada la cosa litigiosa. (...)".* Dicen que, el inmueble objeto de autos se encuentra ubicado en el Departamento de Valcheta, de ésta provincia de Río Negro. Que, sin perjuicio de ello, la presente demanda tiene por objeto, en primer término, la declaración de nulidad de una operación de compraventa y de la escritura pública Nº 58- ambos actos otorgados en la ciudad de Choele Choel, y fecho ello, el reclamo de escrituración del mencionado inmueble, todo en base a un boleto de compraventa de fecha 04/04/2014 celebrado en la ciudad de Choele Choel, en cuya cláusula quinta se prorrogó la competencia a favor del Juzgado Nº 31.

Que, el derecho que les cabe para reclamar e incoar las pretensiones aquí deducidas surge del propio boleto mencionado, que ha prorrogado la competencia a favor del Juzgado a su cargo.

Que, el Art. 2 del CPPCRN determina que la competencia queda prorrogada si surgiere de un convenio escrito, mediante el cual los interesados manifiestan su decisión de someterse a la competencia del Juez al que acuden. Que, es evidente que el demandado Sr. Geoffroy ha manifestado su decisión de someterse a la competencia del Juzgado Nº 31.

Que, asimismo, el Art. 5 del CPCCRN establece que la competencia se determina por la naturaleza de las pretensiones deducidas en la demanda, y no por las defensas opuestas por el demandado.

Que, en virtud de lo expuesto, dicen que surge clara e inequívocamente que el Juzgado a mi cargo resulta ser competente, solicitando así se considere.

Seguidamente exponen los hechos antecedentes fundantes de la demanda diciendo que la familia de su padre era propietaria desde antaño del inmueble objeto de los presentes autos (NC 07-6-320.360) consistente en un campo de 10.882 hectáreas, 73 áreas y 23 centiáreas de superficie, el cual se determina como partes de los lotes 156, 157, 158, 179 y 180, hoy parcela 320.360 ubicado en la Colonia Pastoril Trapalcó,

departamento de Valcheta, de ésta provincia de Río Negro y el cual es comúnmente denominado y conocido como "San Juan". Refieren que el inmueble pertenecía a su abuela paterna, Ofelia Medina, tal como surge del informe de dominio que acompañan. Que su padre heredó el mencionado inmueble de su madre, vivió allí durante la mayor parte de su vida y lo explotó -en el rubro ganadero- hasta sus últimos días, tal como lo acreditarán en la etapa procesal oportuna.

Que luego del fallecimiento de su madre, ocurrido en el mes de Agosto del año 1989, continuó en la posesión del mismo en su carácter de heredero hasta que, tal como surge del informe de dominio que se acompaña en autos, en el año 2012 completa el trámite sucesorio de su madre y logra inscribir a su nombre el inmueble mencionado, por orden del Juez en autos "MEDINA OFELIA s/ SUCESIÓN AB INTESATATO", Expte. N° 0976/2008, en trámite ante Juzgado Civil, Comercial, de Minería y Sucesiones N° 3 de la localidad de Viedma. Adjuntan oficio de inscripción de la declaratoria de herederos.

Que entonces, a partir del año 2012 su padre comenzó a revestir el carácter de titular dominial del mismo, situación que completó la posesión que ejercía en su carácter de heredero.

Siguen diciendo que tras el fallecimiento de su padre ocurrido el día 23/02/2019, los actores continuaron su posesión y su explotación, ahora en calidad de herederos. Aclaran que desde niños han vivido parte del tiempo en ese campo, y mucho antes de su fallecimiento ya vivían y trabajaban allí.

Que luego de su fallecimiento, continuaron ejerciendo la explotación ganadera que él efectuaba, utilizando el número de RENSPA y la marca de su propiedad -ahora- a nombre de Sucesión de Jurado Uvaldo Juan (RENSPA N° 15.012.02615/02), conforme se acredita con la documental que se acompaña.

Dicen que ocuparon y explotaron el campo en forma conjunta desde entonces y en forma ininterrumpida, continuando el ejercicio de todos los derechos que poseía su padre. Que uno de ellos (Ulises) es el que más tiempo vive en el campo, y los demás hermanos también van a ayudarlo o a quedarse periódicamente con las familias.

Que unos meses antes de fallecer su padre, les comenta que la escritura pública del campo se encontraba a nombre del Sr. Carlos Alberto Geoffroy, solo por una mera

formalidad, pero que el inmueble siempre fue suyo. Les informó que, a los pocos días de haberle otorgado la mencionada escritura, suscribieron entre las mismas partes un boleto de compraventa que había confeccionado el escribano Ruben Baqueiro de Choele Choel que fue precisamente el mismo escribano que otorgó la mencionada Escritura N° 22, el día 04/04/2014, mediante el cual el Sr. Geoffroy le "vende" el mismo inmueble rural a su padre, boleto cuyo original adjuntan, debidamente suscripto por su padre y el Sr. Geoffroy, y que cuenta con fecha cierta cuanto menos a partir del fallecimiento de su padre ocurrido en el mes de febrero de 2019. Aclaran que el Sr. Geoffroy es un asesor legal lego en la zona de Valcheta y San Antonio Oeste, ampliamente conocido, y era asesor de su padre. Que justamente el lo había ayudado a tramitar la sucesión de su madre en la localidad de Viedma. Que en ese marco de relación se efectuaron las mencionadas operaciones. Es decir, la escritura pública efectuada por su padre a favor del Sr. Geoffroy quedó formal y materialmente sin efecto, como consecuencia de la celebración del mencionado boleto unos días después de otorgada aquella, sin perjuicio de que jamás existió tradición de la cosa a favor del Sr. Geoffroy, tal como se detallará mas adelante.

Siguen diciendo que a fines del mes de Abril de 2023 les llega una carta documento remitida por el Sr. Geoffroy mediante la cual: 1) les "informa" que había vendido el inmueble propiedad de su padre a favor de los Sres. Marcos Elías y María Verónica, ambos de apellido Guler el día 17/12/22; 2) les manifiesta –falsamente- que los hermanos Guler ya habían tomado posesión del inmueble; 3) alega que ellos (los actores) habían consentido desocupar el inmueble, 4) y los intima a desalojarlo, en tanto considera que su posesión reviste carácter de ilegítima.

Que la sorpresa fue grande porque el Sr. Geoffroy estaba totalmente al tanto de la situación respecto al inmueble: que la operación mediante la cual él había devenido en titular registral del inmueble era simulada, simulación retrotraída por la suscripción del boleto de compraventa en fecha 04/04/2014 y que ellos, luego del fallecimiento de su padre, continuaron ejerciendo todos los derechos que él poseía sobre el inmueble.

Que sin perjuicio de lo expuesto, lo cierto es que su padre nunca se desprendió de la posesión, ni de la propiedad del inmueble a favor del Sr. Geoffroy –ni de nadie más-, en tanto ellos tenían participación activa en la explotación ganadera y en todas las actividades vinculadas con la misma, trabajando a la par de su padre en el inmueble objeto de autos. Relatan que en el año 2014 incluso alguno de ellos vivía en el propio

campo.

Que la posesión y explotación de su padre sobre el inmueble objeto de autos siempre fue continua y jamás se interrumpió. Desde el fallecimiento de su madre ocurrido en el año 1989, su padre ejerció la posesión a título de dueño durante todo el tiempo hasta su propio fallecimiento ocurrido en el mes de Febrero del año 2019, sin solución de continuidad. Que ello da cuenta de que la operación efectuada por su padre a favor del Sr. Geoffroy, instrumentada mediante Escritura Pública Nº 22 posee características que les hacen presumir que se trató de una operación simulada. Que la causa *simulandi* estaría fundamentada en una disputa o diferencia entre su padre y algunos familiares, vinculadas al campo que aquí ocupa. Que la misiva que les envió el Sr. Geoffroy fue contestada –conforme se acredita con la documental acompañada– negando todos los hechos invocados por el Sr. Geoffroy en su misiva. Ratifican el derecho de propiedad que su padre poseía sobre el inmueble en virtud del boleto de compraventa suscripto entre él y el Sr. Geoffroy en fecha 04/04/14 y que ellos continuaban en carácter de sucesores, alegaron la posesión ininterrumpida y asimismo, intimaron al Sr. Geoffroy se abstenga de efectuar cualquier acto físico y/o jurídico que menoscabe su derecho sobre el inmueble y que haga cesar cualquier turbación de terceros de su posesión y designaron la escribanía del notario Adrián Ivar Morales para el cumplimiento de la única obligación pendiente que es la escrituración del mismo a su favor.

Que a partir de allí no tuvieron más respuesta por parte del Sr. Geoffroy, motivo por el cual el día 08/06/2023 iniciaron por ante CIMARC de San Antonio Oeste una mediación que tramitó bajo el legajo Nº 196-23-CSAO caratulado "JURADO, CIA Y GEOFFROY", cuyo objeto resultó ser la escrituración del inmueble objeto de autos. Se fijó audiencia para el día 11/08/2023 y aclaran que el Sr. Geoffroy no asistió a la misma porque alegó motivos de salud que le impedían hacerlo, que posteriormente no pudo acreditar. Asimismo, el día 30/06/2023 remitieron carta documento al Sr. Marcos Guler, cuya copia acompañan, la cual le fue devuelta por "domicilio desconocido". En la misma le informaban que su padre había adquirido al Sr. Geoffroy el inmueble objeto de autos el día 04/04/2014 y que ellos continuaban dicho derecho en carácter de sucesores. Le informaron que el Sr. Geoffroy nunca pudo haberle transferido a él derecho alguno sobre un inmueble que no le pertenece y que le solicitaron se abstenga de efectuar cualquier acto físico y/o jurídico que pueda menoscabar su derecho sobre el

mencionado inmueble. Por último, negaron las pretensiones reclamadas y los hechos afirmados. Siguen diciendo que el día 11/08/2023 les llega una carta documento del Sr. Marcos Guler –que acompañan- y se dirige a ellos en carácter de adquirente en compraventa del inmueble objeto de autos y les informa –para su sorpresa- que lo ha adquirido mediante escritura pública N° 58 de fecha 16/06/2023 pasada por ante el notario Gastón Augusto Zavala, titular del registro N° 106 de Choele Choel. Asimismo, los intima a la desocupación del inmueble en un plazo de diez días, bajo apercibimiento de iniciar acciones legales. Refieren que dicha misiva fue debidamente contestada y le transcribieron lo invocado en la primera misiva. Por tal motivo el día 16/08/2023 se comunicaron con CIMARC a efectos de ampliar el requerimiento, intentando ampliar el reclamo ya iniciado contra el Sr. Geoffroy, a los hermanos Guler. La solicitud efectuada por su parte necesitaba –para tener curso favorable- contar con el consentimiento expreso del requerido Sr. Geoffroy, conforme lo informado por el personal de CIMARC. Indican que, por supuesto, el Sr. Geoffroy nunca prestó su consentimiento para ampliar el reclamo, motivo por el cual la mediación se cerró no solo sin haber citado a los hermanos Guler, sino también por incomparecencia del propio Geoffroy.

Es decir, conforme surge de los hechos aquí relatados, el Sr. Geoffroy en una clara e inequívoca actitud defraudatoria pretendió vender un inmueble que no le pertenecía –y que jamás le perteneció- y sobre el cual no tenía absolutamente ningún tipo de derecho, a favor de los hermanos Guler, afectando gravemente el derecho de propiedad que les pertenece, adoptando una actitud totalmente contradictoria contra sus propios actos y que patentiza su evidente mala fe, agravada en tanto otorga la escritura del inmueble el 16/06/2023, no obstante que previamente lo habían intimado por carta documento de fecha 03/05/2023 se abstuviera de hacerlo, invocando las razones y fundamentos que se lo impedían.

En otro de los acápites de la demanda indican que, efectuando un estricto análisis de la documentación acompañada y de la situación de hecho –que oportunamente acreditarán-, no les cabe dudas respecto a que la operación que se instrumentara mediante Escritura Pública N° 22 a través de la cual su padre escrituró el día 16/03/2014 el inmueble de autos al Sr. Geoffroy, fue una operación de venta simulada, de tipo absoluta y lícita; considerando precisamente dos cuestiones principales: 1) La primera es que a los pocos días de otorgada la escritura a favor de Geoffroy, ambas partes

celebran un boleto de compraventa, en virtud del cual el Sr. Geoffroy le vende a su padre el mismo inmueble rural que éste, hacía poco más de quince días, había escriturado a su favor. Es decir, ambas partes dejan sin efecto esa supuesta venta efectuada mediante la escritura pública mencionada, retrotrayendo sus efectos y encontrándose en cabeza de su padre todos los derechos de propiedad sobre el mencionado inmueble.

Entienden que dicho boleto de compraventa funcionó entre las partes como una especie de contradocumento, que exteriorizó la voluntad real de las mismas y el acuerdo simulatorio, el cual era que su padre fue siempre y continuaba siendo el dueño real del inmueble. El mencionado boleto no hace más que confirmar que la operación que lo precedió fue simulada y realizada con la única intención de generar en otros la convicción de que el dueño del inmueble era el Sr. Geoffroy, cuando en la realidad no lo era. Se preguntan ¿Qué sentido tiene que el Sr. Geoffroy asuma un gasto elevado como lo es la escrituración de un inmueble rural, para a los pocos días "desprenderse" del mismo a favor de la propia persona que le suscribió a su favor la escritura? Es evidente para ellos que la operación instrumentada mediante la Escritura Pública Nº 22 fue simulada y ello se condice con la propia actitud adoptada por las partes. Adunan a todo ello, corroborando el acto "*simulandi*", que es muy probable que las sumas que se dicen haberse mutuamente abonado, en la práctica nunca se hallan efectivizado. Que, como consecuencia de ésta operatoria llevada a cabo por Geoffroy y su padre, es probable que durante el tiempo en que Geoffroy se registró como titular dominial, haya tenido que extender o realizar a favor de su padre ciertos actos administrativos, extender autorizaciones, celebrar acuerdos, etc., justamente para, por un lado evitar que su padre tuviera que acudir a él cada vez que tuviera que efectuar alguna gestión administrativa vinculada con la explotación ganadera, y otro lado, para reforzar frente a los terceros la condición de dueño simulado. Por ejemplo, en una oportunidad en que su padre se atrasó en el pago del impuesto inmobiliario, tuvo que asistir Geoffroy a Rentas a suscribir un convenio de pago, porque era el único habilitado a tales efectos por su condición de titular dominial, pero aún así, la realidad de los hechos era que su padre -y ellos luego de su fallecimiento- le transferían a Geoffroy y/o a Bartolo Fernandez -que trabaja juntamente con Geoffroy- el dinero para el pago a Rentas; todo lo cual se acredita con los comprobantes de transferencias que acompañan. 2) Que el segundo elemento a analizar es el hecho esencial de que su padre jamás entregó la posesión del

inmueble a favor de nadie, ni siquiera del propio Geoffroy, lo cual acredita que siempre fue el único dueño real del inmueble, reforzando la simulación de la operación antes mencionada. Que su padre ejerció la posesión primeramente en carácter de heredero, continuando el derecho de propiedad de su madre, ello desde el día 25/08/1989, momento en el cual se produce el fallecimiento de Ofelia Medina. Que incluso mucho antes de su fallecimiento, su padre ya explotaba el inmueble objeto de autos, mediante la cría de ganado vacuno, tal como acreditan con la documental que acompañan y la prueba que oportunamente se producirá. Luego del fallecimiento de su madre continuó en la posesión durante todo el tiempo, sin solución de continuidad, siendo el inmueble la sede de su vivienda personal. En el año 2012 logra culminar el proceso sucesorio de su madre y perfeccionar la inscripción del inmueble a su nombre. Y la posesión continuó sin interrupciones hasta el día de su fallecimiento, momento a partir del cual resultaron continuadores de su derecho. Que jamás el inmueble fue poseído por el Sr. Geoffroy, ni por otra persona distinta a su padre y de los actores.

Indican que es sabido que los derechos reales nacen con la tradición de la cosa, entendida esta como la entrega material de la cosa. El Código Civil de Velez Sarsfield –vigente al momento de la celebración de la compraventa simulada disponía en su Art. 577: *"antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real."*, en consonancia con lo dispuesto por el actual Art. 750 del CCyC que dispone: *"Tradición. El acreedor no adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición, excepto disposición legal en contrario."* Y justamente su padre jamás efectuó la tradición a favor del Sr. Geoffroy, precisamente porque el siempre continuó siendo el dueño real del inmueble, circunstancia que quedó confirmada con la celebración del boleto de compraventa de fecha 04/04/2014, que plasmó la voluntad real de las partes.

Que la posesión que efectuó siempre su padre y ellos continuaron, se encuentra debidamente reconocida no solo por el propio Sr. Geoffroy en su misiva remitida en el mes de Abril, sino también por los Hermanos Guler, en la misiva remitida en el mes de Agosto, ambas del corriente año. En ellas todos reconocen que la posesión es ejercida por ellos, reforzando y abonando los hechos aquí invocados. Por último, la causa simulandi, que es el motivo que induce a dar apariencia a un negocio jurídico que no existe o a presentarlo en forma distinta a la real, tal como ya se dijo, sospechan que podría llegar a tener que ver con un conflicto entre su padre y sus familiares por el

inmueble. Lo cierto es que, incluso para ellos, su padre jamás se desprendió de la propiedad del inmueble porque siempre vivieron allí y su familia explotó económicamente el mencionado inmueble, sin solución de continuidad. Su padre siempre se comportó como propietario y en el entendimiento de que el campo resultaba ser un bien familiar. Que ellos tomaron conocimiento, incluso de la escrituración a favor del Sr. Geoffroy en la forma que anteriormente expusieran, lo cual hace presumir que la operación instrumentada por Escritura Pública N° 22 fue simulada.; sin perjuicio que luego haya quedado sin efecto por la celebración posterior del boleto de compraventa en fecha 04/04/14.

Entienden que no existe justificación alguna para sostener que este se trató de un negocio verdadero, en tanto su padre explotó exclusiva y excluyentemente el campo para sí, sin participación, ni retribución alguna del supuesto propietario, otro elemento más que tipifica la simulación del acto.

Siguen relatando en otro de los acápites de la demanda en transcripción que tal como ya se expresara, desconocen cuales fueron los motivos que las partes tuvieron en miras al efectuar las operaciones antes descriptas, pero que lo cierto es que el Boleto de Compraventa suscrito en fecha 04/04/2014 por el Sr. Geoffroy en carácter de vendedor y su padre Sr. Uvaldo Juan Jurado en carácter de comprador, mediante el cual éste último surge como comprador del inmueble rural objeto de los presentes actuados, resulta ser un acto jurídico completo, plenamente válido y eficaz, que ha surtido todos sus efectos propios y que ratificó a su padre como dueño del inmueble. Dicho instrumento individualiza tanto el inmueble como las partes intervinientes con absoluta precisión; cumpliendo así los requisitos inherentes al objeto y a las partes. Determina un precio cierto en dinero como valor de compraventa, el cual surge como debidamente abonado por su padre de la propia cláusula segunda. Quien se erige como comprador –su padre- poseía la cosa adquirida, sin perjuicio de que en el caso que aquí nos ocupa, como ya se describió, siempre la conservó y nunca la cedió a favor de nadie.

Por último, el instrumento cuenta con fecha cierta, cuanto menos a partir del día del fallecimiento de su padre, producido el 23/02/2019, y consecuentemente resulta plenamente oponible a terceros.

Siguen diciendo que se trata de un acto jurídico completo y eficaz, mediante el

cual el Sr. Geoffroy se ha desprendido de cualquier derecho que hubiera podido tener sobre el mencionado inmueble, sin perjuicio de que ellos consideran que jamás tuvo derecho alguno sobre el mismo, por los motivos antes expuestos. Que la única obligación que el Sr. Geoffroy asumió mediante el mismo fue una obligación de hacer que consiste en formalizar la escritura pública a favor de su padre -prevista en la cláusula quinta-, obligación que se encuentra pendiente de cumplimiento en lo formal, y que se encuentran exigiendo a través del presente proceso.

Que el contrato de compraventa no puede ser negado, ni desconocido por el Sr. Geoffroy en tanto cuenta con su firma de puño y letra y fue suscripto en forma posterior a la otrora escritura instrumentada entre las mismas partes, conforme surge de la fecha cierta que el propio instrumento posee. Es decir, resulta ser un acto jurídico hábil que ha cumplido sus efectos propios, restando únicamente que el Sr. Geoffroy cumpla con la obligación que asumió relativa al otorgamiento del título de propiedad. Es así que resulta evidente que el Sr. Geoffroy, abusando de su calidad de mero titular registral, sin tener absolutamente ningún derecho sobre el inmueble –ni haberlo tenido nunca-, pretendió, luego de la muerte de su padre, venderlo a favor de los hermanos Guler, en una conducta defraudatoria; motivo por el cual la mencionada operación deberá ser declarada nula, privándola de sus efectos propios, conforme refieren exponen en el acápite siguiente.

En dicho acápite exponen que, en virtud de las circunstancias de hecho y de derecho que argumentan, se deberá declarar la nulidad o subsidiariamente la inoponibilidad a los actores, del acto jurídico instrumentado mediante la Escritura traslativa de dominio y de la escritura propiamente dicha, sobre el inmueble designado catastralmente como 07-6-320.360 , celebrada entre el Sr. Carlos Alberto Geoffroy en carácter de vendedor y los Sres. Marcos Elías y María Verónica ambos de apellido Guler, en carácter de compradores, y/o de cualquier otra operación negocial que a todo evento pudieran haber celebrado esas partes. Dejan aclarado que nunca tuvieron a la vista dicho/s instrumento/s, pero en atención a los argumentos que motivan la presente, dejan desde ya expresamente rechazados, desconocidos, e impugnados, todo ello por las siguientes razones, a saber: 1) Vulneración por Geoffroy de la doctrina de los actos propios: Exponen que según la teoría de los actos propios y la de la buena fe, nadie puede asumir en sus relaciones con otras personas una conducta que contradiga otra suya anterior. Esta teoría, según la cual “*venire contra factum proprium nulle*

conceditur” se funda en la inadmisibilidad de una postura que contradiga una conducta anterior válidamente asumida por el litigante. Ello así porque el principio de la buena fe no solo es aplicable a la relación jurídica que mediara entre las partes, sino también al proceso en el que se ventila la controversia entre sus integrantes, con la finalidad de preservar la seguridad jurídica. Las condiciones de aplicación son las siguientes: a) una conducta anterior relevante y eficaz, que suscite en la otra parte una expectativa seria de un comportamiento futuro (suscripción del boleto de compraventa con su correlativa obligación de escrituración por parte del Sr. Geoffroy a favor de su padre el día 04/04/14); b) una pretensión o el ejercicio de una facultad o derecho subjetivo contradictorios con aquella conducta (venta efectuada por el sr. Geoffroy a favor de los hermanos Guler); c) la identidad de sujetos que se vinculan en ambas conductas. Que tal como fue relatado, su padre y el Sr. Geoffroy celebraron una compraventa simulada del inmueble rural identificado catastralmente como 07-6-320.360, que se instrumentó a través de la Escritura Pública N° 22. Como consecuencia de ella, el Sr. Geoffroy se constituyó en titular registral del inmueble, más no en dueño real del mismo en tanto jamás obtuvo la tradición de la cosa. Sin perjuicio de ello, a los pocos días suscribió el boleto de compraventa ya varias veces mencionado a favor de nuestro padre. Es decir, mediante el boleto de compraventa mencionado, suscripto en el año 2014, el Sr. Geoffroy se desprendió de cualquier derecho que hubiera podido tener sobre el inmueble, motivo por el cual jamás pudo encontrarse legitimado para vender el mismo inmueble a los hermanos Guler en el año 2022, consistiendo dicha actitud en un claro acto no solo contradictorio con sus propia conducta, sino también completamente ilegítimo y defraudatorio, que jamás pudo constituir derecho legítimo alguno a favor de los hermanos Guler. 2) Geoffroy jamás pudo transmitir mejor derecho que el que poseía: Indican que también rige en nuestro sistema el principio jurídico *"nemo plus iuris"*, el cual establece que nadie puede transmitir a otro un mejor derecho del que posee. Es decir, que como el inmueble identificado catastralmente como 07-6-320.360 nunca formó parte del patrimonio del Sr. Geoffroy -sin perjuicio de su carácter de mero titular registral por los motivos ya expuesto-, en tanto nunca obtuvo la tradición del inmueble, nunca pudo válidamente haber transmitido un derecho real de dominio sobre el mismo, como pretendió hacerlo. La Escritura Pública N° 22 que lo erigió como titular registral resultó ser una operación simulada e imperfecta en tanto el propio Geoffroy nunca adquirió el dominio por no haber obtenido la tradición, y a todo evento, cedió todos los derechos que podría llegar a haber tenido sobre el inmueble a favor de su

padre, a través del boleto de compraventa celebrado el día 04/04/14. Al mes de Diciembre del año 2022 cuando el Sr. Geoffroy pretendió vender el inmueble a los hermanos Guler ya ni siquiera era simuladamente el dueño, en tanto había suscripto el boleto a favor de su padre ocho años antes. Que el mencionado principio se encuentra receptado por el Art. 399 del CCyC, el cual dispone: *"Regla General: nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones dispuestas por la ley."* Este principio proviene de una larga tradición jurídica del derecho romano y es un postulado cargado de lógica y realismo: es innegable que nadie puede dar o transmitir lo que no tiene ni más de lo que tiene. Nada tenía el Sr. Geoffroy al momento de pretender venderle el inmueble a los hermanos Guler, motivo por el cual nada pudo haberle válidamente vendido. Que la mala fe asumida por el Sr. Geoffroy resulta a todas luces evidente: tenía conocimiento perfecto de la situación real, de la existencia del boleto de compraventa que el mismo suscribió a favor de su padre el día 04/04/2014, patentizando con ello la situación real entre las partes ante un acto simulado (escritura) frente a terceros, y con ello de su imposibilidad de vender el inmueble. Además, se encontraba debidamente intimado por ellos, ya que recibió la misiva enviada un mes antes de suscribir la escritura traslativa de dominio a favor de los hermanos Guler. Indican que acompañan acuse de recibo que acredita la recepción de la misma por parte del Sr. Geoffroy el día 05/05/2023. Encontrándose así debidamente intimado y notificado del reclamo de escrituración efectuado por su parte, en el mes de Junio otorgó la escritura traslativa de dominio a favor de los hermanos Guler, en otra clara actitud completamente ilegítima y que refleja su evidente mala fe.

3) Falta de entrega de posesión por Geoffroy y de posesión de Guler: Indican que otro importante argumento -en virtud del cual la operación de compraventa celebrada entre el Sr Geoffroy y los hermanos Guler debe ser declarada nula-, es justamente porque los hermanos Guler nunca obtuvieron la tradición de la cosa, ni adquirieron la posesión de la misma, de modo que el dominio no ha quedado perfeccionado a favor de ellos. Que es sabido que en nuestro sistema jurídico el dominio se adquiere, por acto entre vivos, por medio de título y modo suficientes. El título es el acto jurídico revestido de las formas establecidas por ley y el modo es la tradición. Necesariamente ambos elementos deben concurrir para tener por constituido el derecho de dominio y en el caso que aquí nos ocupa, los hermanos Guler carecen del segundo elemento. Y si algo pudiera haberse consignado en este sentido –sobre la posesión- en el texto del boleto de compraventa y/o la escritura pública suscriptos entre Geoffroy y los hermanos Guler, consiste

únicamente en formulas sacramentales, que nada tienen de real, simples manifestaciones de parte, que no gozan de la fe pública notarial propia de una escritura pública. La sola declaración que puede constar en la escritura y/o en el boleto celebrados entre el Sr. Geoffroy y los hermanos Guler no resulta suficiente, ni suple la entrega material de la cosa. Citan el Art. 2378 del CCyC en cuanto expresa que *"La sola declaración del tradente (...) de dar al adquirente la posesión de la cosa, no suple las formas legales.* Que la tradición debe ser acreditada y en el caso de autos nunca existió, precisamente porque tampoco el Sr. Geoffroy contaba con la posesión del inmueble. Que la propia posesión detentada desde antaño por sus abuelos, luego por su padre y continuada por ellos en forma ininterrumpida, más los propios pedidos de entrega del inmueble efectuados en las misivas remitidas a su parte tanto por Geoffroy, como por los hermanos Guler, lo confirman: nunca obtuvieron la tradición, justamente porque el Sr. Geoffroy tampoco la obtuvo. Es así que el derecho dominio a favor de los hermanos Guler no se encuentra perfeccionado, no encontrándose estos legitimados para reclamar derecho alguno sobre el inmueble objeto de autos y sirviendo esta circunstancia de basamento para la declarar la nulidad de dicha operación pretendida por su parte. A todo evento, y de corresponder, los hermanos Guler tendrían un derecho personal contra el Sr. Geoffroy, situación que a esta parte no le compete; pero en modo alguno han adquirido el dominio sobre la cosa. Agregan a todo lo expuesto, que respecto a los Hnos. Guler, titulares de dominio, dicha titularidad les resulta totalmente inoponible en virtud de lo que ha sostenido reiterada y pacíficamente nuestros tribunales, en cuanto el boleto de compraventa con fecha cierta anterior al título de dominio, más la posesión y buena fe, vale más que título. 4) Inaplicabilidad al caso de las excepciones del art. 399 CCyC: Por último, analizan que el ya mencionado Art. 399 del CCyC recepta ciertas excepciones al principio *"nemo plus iuris"*, entre las cuales se encuentran incluido los terceros subadquirentes de buena fe y a título oneroso de cosas inmuebles, excepción establecida por el Art. 392 del CCyC que establece que: *"todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso. (...)"*. Que lo cierto es que los hermanos Guler no pueden válidamente encontrarse amparados por esta excepción, ello por cuanto: a) no revisten calidad de subadquirentes, porque como ya se analizó, al no tener Geoffroy la posesión y en consecuencia no haber podido

efectuarle la tradición a los hermanos Guler, no se perfeccionó la adquisición del derecho de dominio a su favor. b) no pueden ser considerados, jamás, subadquirentes de buena fe, ello en virtud de ciertas cuestiones que necesitan ser analizadas con cierto detalle, a saber:

- Cabe aclarar que la operación de compra de un campo resulta ser una operación inmobiliaria de importante envergadura. Piénsese que se trata de un campo de 10.882 hectáreas de superficie (poco más de cuatro leguas), que tiene un valor promedio de mercado de no menor de U\$S 50 cada hectárea. Es decir, es un inmueble cuyo valor asciende a más de medio millón de dólares estadounidenses. Que ningún sujeto avanza sobre la compra y el pago de semejante suma de dinero, a sabiendas de que el mismo se encuentra ocupado por otra persona. Desconocen que precio pagaron por el mismo, si guarda relación con su valor real o no, pero por las características de la maniobra, entienden que con seguridad resultará sustancialmente menor al valor de plaza. Advierten que sobre dicho inmueble estaría la traza del oleoducto Vaca Muerta Sur Allen-Sierra Grande, lo que potenciaría significativamente el valor del inmueble, obra que es de publico conocimiento y de gran magnitud, y que los hermanos Guler no pueden desconocer, considerando sobre todo que el Sr. Marcos Guler es de profesión ingeniero en petróleo.
- Nótese que la escritura a favor de los hermanos Guler se otorga en el mes de Junio del año 2023 cuando el Sr. Geoffroy ya se encontraba notificado de la pretensión de los actores, es decir, suscribe la escritura traslativa de dominio a sabiendas del reclamo vigente de su parte. Y como indican se detallarán en el siguiente punto, tomando en consideración el devenir de los hechos, resulta evidente que también los hermanos Guler tenían pleno conocimiento de su reclamo al momento de suscribirla.
- El hecho de que hubieran suscripto un boleto de compraventa y una escritura pública que probablemente manifieste que la posesión material era entregada o ya había sido entregada, cuando dicha declaración es manifiestamente falsa, es otro indicio de una evidente mala fe de su parte. Es decir, los propios hermanos Guler afirmaron como verdadera una declaración que resulta completamente falsa, a sabiendas de dicha falsedad, lo que jamás puede ser interpretado como un comportamiento de buena fe. De hecho, reconocen no contar con la posesión, ni con la tradición, porque reclamaron la misma mediante la carta documento oportunamente remitida a su parte. Que el comportamiento asumido por los hermanos Guler resulta igual de ilegítimo y malicioso que el asumido por Geoffroy. Así, a sabiendas de la situación real con respecto al inmueble, y habiendo abonado un precio menor al de mercado por el mismo, se arriesgaron a intentar adquirirlo en esas condiciones, asumiendo que no iban a contar

con un debido asesoramiento jurídico; todo lo cual permite asumir –sin hesitación alguna- su evidente mala fe. 5) Actitud connivente entre Geoffroy y los hnos. Guler para intentar acreditar una posesión inexistente: Sostienen que en primer término, corresponde destacar que los continuadores como herederos de su padre son cuatro (4) hermanos, todos poseedores del inmueble, quienes lo explotan conjuntamente e iniciaron la presente acción, sin perjuicio que su hermano Ulises sea quién más concurra al campo. Que las decisiones tanto de explotación, ventas, y demás actividades las toman en conjunto, porque además así legalmente corresponde. Nunca han tomado una decisión sin consentimiento unánime, de cualquier acto que exceda los de administración ordinaria de la explotación.

Siguen diciendo que los Sres. Guler y Geoffroy, ante la falta de posesión del inmueble, intentaron burdamente mediante actos coordinados, justificar una posesión que nunca pudieron obtener. En ese contexto, Marcos Guler concurrió al campo donde se encontraba Ulises Jurado, con varias personas más, dándole explicaciones sobre una presunta traza de unas cañerías para oleoducto, y de otras cuestiones jurídicas sobre el inmueble que Ulises no comprendía, diciéndole que estaban autorizados a ingresar, a lo que Ulises Jurado, persona sin instrucción, sumiso de personalidad, sintiéndose amedrentado por numerosa presencia, accedió a que estos lo recorrieran. Pero nunca le entregó la posesión, ni estos ejercieron actos posesorios de ninguna naturaleza. Ante la última oportunidad que concurrieron al campo y manifestando Marcos Guler exigencias que no comprendía a que se debían, y advirtiéndole que la situación lo desbordaba, Ulises les comunicó esta situación a los restantes hermanos, quienes inmediatamente solicitaron asesoramiento jurídico munidos de toda la documentación que tenían en su poder, impidiendo cualquier otra maniobra por parte de Guler y/o Geoffroy. Ante la negativa de los actores a continuar permitiendo el ingreso al campo, Geoffroy remite la primera carta documento en la que primeramente afirmando falsamente que Guler había tomado posesión del inmueble, luego se contradice al requerir la desocupación del mismo. Esta misiva fue respondida, rechazando tajantemente estas pretensiones, afirmando su posesión (la de los actores) exclusiva del campo ininterrumpidamente como herederos de su padre. Concordantemente con Geoffroy, Marcos Guler envía misiva de fecha 03/08/2023, solicitando la entrega de la posesión del campo, bajo apercibimiento de accionar judicialmente. Aquí también queda acreditado por su propia afirmación, que nunca tuvo posesión alguna, y que esas visitas solamente fueron de

carácter coercitivo, para intentar amedrentar a Ulises, para sacarlo del campo, lo que por supuesto nunca logró. En síntesis, las conductas impropias asumidas tanto por Geofroy como los Hnos. Guler respecto de su hermano Ulises y la ardidosa pretensión de forzar solapadamente una toma de posesión que nunca consintieron, refleja acabadamente la mala fe de ambos, con las consecuencias que jurídicamente ello produce.

Siguen diciendo que luego de declarada la nulidad y/o inoponibilidad a su parte de la compraventa efectuada entre los Sres. Geoffroy y Guler, ello por las consideraciones de hecho y derecho anteriormente expuestas, cabe que se declare la nulidad del título de propiedad otorgado en la ciudad de Choele Choel, en fecha 16/06/2023 por el notario Gastón Augusto Zavala, esto como una consecuencia necesaria de lo anterior. Es decir que corresponde anular la escritura traslativa de dominio que se celebró como consecuencia del acto anulado y/o inoponible a su parte. Entienden que ningún sentido tiene que los hermanos Guler continúen figurando como titulares registrales de un inmueble sobre el que no poseen ningún derecho real. Es por ello que solicitan se declare la nulidad del mencionado título, privando al mismo de sus efectos propios y librando el correspondiente oficio de estilo al Registro de la Propiedad Inmueble, al Colegio de Escribanos y a cualquier otro organismo que resultare pertinente, para cancelar su inscripción; todo ello con costas a los demandados, en caso de oposición.

Entienden y así peticionan, que la única obligación que resta cumplir respecto al boleto de compraventa suscripto entre el Sr. Geoffroy y su padre, es la escrituración del inmueble, ello conforme reza la cláusula quinta del mencionado instrumento: *"la escritura traslativa de dominio se entregará con títulos perfectos, libre de toda carga y gravamen ante el notario RUBEN C. BAQUEIRO, titular del Registro numero SIETE, con asiento en el pueblo de Choele Choel, en calles Avellaneda y Perito Moreno , corriendo los gastos y honorarios que por todo concepto se originen por la parte compradora."* Que, resultando este instrumento un acto jurídico plenamente válido –conforme lo que ya fuera analizado- y encontrándose plenamente cumplidos los requerimientos a los fines de la adquisición del dominio, resta únicamente otorgar a su favor el título de dominio, a los efectos de otorgarle a su condición efecto *erga omnes*, a través de la publicidad. Que, en este sentido, el Art. 959 del CCyC reza: *"todo contrato validamente celebrado es obligatorio para las partes. Su contenido solo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos en que la ley lo*

prevé.". Que de los hechos y derecho ya analizado en los acápites anteriores, surge sin duda alguna que el contrato de compraventa mencionado resulta ser un acto válido, gozando en consecuencia del efecto vinculante que la ley le otorga, encontrándose el Sr. Geoffroy obligado a otorgar la escritura traslativa de dominio a su nombre, ello por cuanto se encuentra obligado a cumplir con el contrato como si fuera la ley misma. Que, a los fines de obtener la escritura traslativa de dominio a su nombre, cuentan con la correspondiente sentencia que los declara formalmente herederos de quien en vida fuera su padre Sr. Uvaldo Juan Jurado, la cual los legitima a tales fines, conforme lo dispuesto en la última oración del Art. 2337 del CCyC con relación a los bienes inmuebles. Que, si bien el contrato suscripto determinaba que la escritura debía otorgarse por ante el notario Ruben C. Baqueiro, ante su fallecimiento de público conocimiento, han designado nueva escribanía, ello en la misiva que oportunamente le remitieran al Sr. Geoffroy, la cual resulta ser la escribanía perteneciente al notario Sr. Adrián Ivar Morales, sita en la ciudad de Luis Beltrán. Que, en virtud de lo expuesto, se encuentran dadas las condiciones para que se condene al Sr. Geoffroy al cumplimiento de la obligación de escriturar, contemplando expresamente que en caso de negativa de su parte a suscribirla, se efectuará por intermedio de la suscripta con costas al Sr. Geoffroy.

Formulan reservas del derecho de ampliar la presente demanda y/o efectuar otra, en caso que de los instrumentos suscriptos entre los Sres. Geoffroy y Guler, específicamente el boleto de compraventa y posterior escritura traslativa de dominio, surjan nuevos elementos desconocidos por ésta parte. Asimismo formulan reserva de iniciar las acciones judiciales que estimen corresponder para el reclamo de los daños y perjuicios sufridos como consecuencia del malicioso obrar de los demandados en autos, así como también de efectuar las denuncias penales pertinentes, y reserva del caso federal, en el supuesto caso de que no se hiciera lugar al planteo impetrado.

Solicitan se decrete la medida cautelar de anotación de *litis* sobre el inmueble, ordenando la inscripción de tal medida en el Registro de la Propiedad Inmueble. Ofrecen prueba y culminan con el petitorio.

El 28/02/2024 se los tiene por presentados a los señores Ivana Ema Jurado, Rocio Elem Jurado, Ulises Juan Jurado, y Richard Uvaldo Jurado, con patrocinio letrado y denunciando domicilio real.

El día 01/03/2024 se imprime a la acción deducida el trámite de las normas del proceso ordinario y se dispone conferir traslado a los demandados.

Se decreta la medida cautelar de anotación de *litis* (art. 229 del CPCC) librándose oficio al Registro de Propiedad Inmueble pertinente.

El 17/05/2024 se presentan nuevamente los actores adjuntando nueva documental en los términos y con los alcances dispuestos por el Art. 335 del CPCCRN y denuncian hechos nuevos, en los términos y con los alcances dispuestos por el Art. 365 del CPCCRN; derivados de dicha documental, ambos conocidos con posterioridad a la interposición de la demanda que diera inicio al presente proceso.

Indican que fueron notificados de una demanda de reivindicación incoada por los señores Marcos Elías y María Verónica Guler por ante Juzgado Civil, Comercial, de Familia, Minería y Sucesiones N° 9 de la localidad de San Antonio Oeste, en autos caratulados "GULER, MARCOS ELIAS Y GULER, MARIA VERONICA C/ JURADO, ULICES JUAN S/ REIVINDICACIÓN", Expte. N° SA-00250-C-2023; cuyo objeto resulta ser el inmueble objeto de los presentes actuados. Indican que los actores acompañaron como documental junto con la demanda el boleto de compraventa suscrito entre ellos y el Sr. Geoffroy del día 27/12/2022 y la Escritura N° 58 de fecha 16/06/2023 celebrada entre las mismas partes, documentos que su parte no conocía, salvo por las menciones efectuadas por los codemandados en sus misivas.

Que si bien dichos instrumentos habían sido mencionados por el Sr. Guler en las misivas remitidas a su parte, lo cierto es que nunca habían tenido los mismos a la vista, ni conocían su contenido. De hecho, en el acápite IX de la demanda efectuaron expresa reserva de ampliar la demanda al momento de conocer los mencionados instrumentos en caso de que de los mismos surjan nuevos elementos desconocidos por su parte. Que, en tanto surgen nuevos elementos, solicitan se tengan por agregados los mencionados instrumentos, en los términos y con los alcances de Art. 335 del CPCCRN; prestando juramento su parte respecto a su desconocimiento anterior, solicitando se corra traslado a la contraparte respecto de los mismos, a saber: 1) boleto de compraventa de fecha 27/12/2022; 2) Escritura N° 58 de fecha 16/06/2023; 3) demanda que diera inicio al proceso "GULER, MARCOS ELIAS Y GULER, MARIA VERONICA C/ JURADO, ULICES JUAN S/ REIVINDICACIÓN", Expte. N° SA-00250-C-2023.

Indican que del texto de los mencionados instrumentos y de lo expuesto por los

actores en el escrito de demanda surgen nuevos hechos que resultan conducentes para el presente proceso, que refuerzan de forma concreta y evidente los hechos invocados por su parte en el escrito de demanda, específicamente los alegados en ACAPITE V -puntos 4 y 5-, los que hasta el momento eran menciones de carácter presuntivas.

a).- Precio Vil: La presunción de precio vil invocada por su parte en el escrito de demanda resulta confirmada. En efecto, de la escritura surge que los compradores pactaron como precio del campo la suma de U\$S139.000, a razón de U\$S12,7 por hectárea, tomando en consideración que el inmueble tiene una superficie de 10.882 hectáreas. El precio de plaza del inmueble objeto de autos no resulta inferior a U\$S50 dólares estadounidenses la hectárea, tal como se expresó en el escrito de inicio; ello sin tomar en cuenta la traza que se encuentra proyectada sobre el inmueble el oleoducto Vaca Muerta Sur Allen-Sierra Grande, que lo atraviesa completamente, lo que aumenta considerablemente su valor. Si se considera que se trata de un inmueble que posee de 10882 hectáreas de superficie, el precio mínimo de plaza asciende a U\$S 544.100. Conforme surge del boleto de compraventa y escritura firmados por los hermanos Guler y el Sr. Geoffroy, el precio de venta determinado por las partes ascendió a U\$S 139.000, equivalente a un cuarto del precio mínimo de mercado. Se preguntan ¿Cómo se explica esto? ¿Quién vendería un campo propio, cuya situación dominial se encuentra totalmente regular y sin ningún defecto, por un valor tan bajo? Si la situación era tan simple como la descripta por los accionantes y por el Sr. Geoffroy en relación a que su hermano Ulises era un simple comodatario precario y el Sr. Geoffroy era titular real del derecho de dominio, se preguntan ¿Cómo puede ser que éste se desprenda de un inmueble tan valioso por una suma irrisoria?. Paralelamente respecto a los hermanos Guler -ambos con un elevado nivel de instrucción, ambos profesionales-, ¿no les resultó sospechoso que el inmueble posea un valor de venta tan bajo?. Indican que los hermanos Guler no pueden negar conocer el precio real de plaza, las características propias del inmueble en cuestión y sobre todo, la traza del oleoducto, ello por cuanto el Sr. Guler es de profesión ingeniero en petróleo. Que la traza del oleoducto ya se encuentra proyectada y licitada y aumenta considerablemente el valor del inmueble, ello por las servidumbres que lo atravesarán, todas las cuales resultan onerosas, lo cual el Sr. Marcos Guler de ninguna manera podía desconocer. Que el precio abonado por los hermanos Guler y consecuentemente, el precio a recibir por el Sr. Geoffroy resultan totalmente desproporcionados en relación al bien que es objeto de la operación y eso

resulta ser un indicio claro de que las partes actuaron a sabiendas de nuestra posesión del inmueble y nuestro derecho sobre el mismo. b).- Mala fe de los Hermanos Guler e inaplicabilidad de Art. 392 del Ceyc: Respecto a la presunción invocada por su parte en el escrito de demanda en relación a que los hermanos Guler tenían conocimiento del reclamo efectuado a Geoffroy por ésta parte al momento de la suscripción de la escritura Nº 58 también resulta confirmada. Los propios hermanos Guler en su escrito de inicio de demanda reconocen expresamente que para el momento de la firma de la escritura Nº 58 en fecha 16/06/23 ya tenían pleno conocimiento del reclamo de su parte, ello por haber sido informados de tal circunstancia por el propio Sr. Geoffroy. Es decir, reconocen expresamente que el Sr. Geoffroy les comunicó y le transmitió el contenido de la misiva remitida por ellos, de modo que estaban completamente al tanto del reclamo y de la situación invocada por su parte en relación al inmueble y aún a sabiendas de dicha situación, suscribieron la mencionada Escritura Nº 58, constituyendo dicha actitud una evidente muestra de mala fe. c) El contenido de la mencionada escritura Nº 58 , a la luz de este nuevo hecho -que los hermanos Guler conocían su reclamo al momento de suscribirla- resulta aún más llamativa, confirmando la evidente mala fe asumida por ambas partes, ello por cuanto del texto de la misma surge que el Sr. Geoffroy declaró que *"(...) el dominio del inmueble le corresponde en forma exclusiva, no estando afectado por embargos, hipotecas, ni demás restricciones al dominio, como tampoco ha celebrado ningún contrato ni negocio jurídico alguno de disposición que pudiera afectar sus derechos dominiales y posesorios. (...)"* (clausula cuarta punto a) y que *"realizé la tradición de la posesión del inmueble a la parte compradora simultáneamente el 27 de Diciembre de 2022, fecha en la que se celebró el boleto de compraventa."* (Clausula cuarta punto c). Por su lado, los hermanos Guler declaran bajo juramento que *"se encuentran en posesión del inmueble por la tradición efectuada en la fecha de celebrarse el boleto de compraventa causa del presente acto. (...)"* (clausula quinta punto c). Y del relato de los hechos que los propios hermanos Guler invocan en la demanda surge que a partir del mes de Mayo de 2023 -un mes antes de suscribir la escritura-, no habían podido ingresar al campo en tanto -según su relato- Ulises Jurado había cerrado con candado la tranquera de ingreso. Es decir, un mes antes de suscribir la escritura traslativa de dominio los hermanos Guler no contaban con la posesión del campo, ello por cuanto tenían impedido el acceso por el propio Ulises Jurado y hasta ese momento no habían aun obtenido la posesión -ni de manos de Geoffroy ni menos aún de manos de Ulises Jurado-. Y a sabiendas de todo ello, declaran falsamente en la

escritura, bajo juramento contar con la posesión desde el día 27/12/2022, lo cual no hace más que ratificar su mala fe. Otros de los hechos a resaltar resulta ser la cuestión de posesión/ tradición invocada por los compradores; la cual se muestra como inexistente a raíz del contenido de los documentos que mediante la presente se agregan. La cláusula quinta del Boleto de compraventa suscripto en fecha 27/12/22 expresa textualmente: "la posesión material y efectiva de los inmuebles objeto del presente se entregan en este acto, libre de ocupantes, inquilinos intrusos y/o cualquier otra ocupación.". En primer lugar, es falso porque los propios actores en su escrito de demanda manifiestan que el Sr. Ulises Jurado ocupaba el campo en carácter de mero tenedor. Es decir, en primer lugar resulta falso que el inmueble se encontrara libre de ocupantes. En segundo lugar, entendida la posesión como un acto material que otorga a persona una relación de poder con la cosa jamás puede haberse entregado en el acto, en tanto el Boleto de Compraventa se celebró en Cipoletti y el campo se encuentra en Valcheta. Es evidente que esa cláusula se trató de una mera formalidad, que de ningún modo cumple con el acto material de entrega de la posesión, ello en virtud de lo dispuesto por Art. 1924 del CCyC. Los hechos relatados en el escrito de demanda de ningún modo consisten en actos materiales concretos que patenten su relación de poder con la cosa. De hecho, la actitud de los hermanos Guler resulta ser contradictoria. Según sus dichos su hermano Ulises era un simple comodatario precario, un simple tenedor que se supone ejercía la tenencia por expresa autorización de Geoffroy. Y también según su relato afirmaron haber entrado en posesión del inmueble y haber celebrado con Ulises un contrato informal de comodato, ello en tanto se suponen que eran poseedores en virtud de lo dispuesto por cláusula quinta del boleto de compraventa y en inciso c de cláusula quinta de Escritura Pública N° 58. Si todo ello hubiera sido cierto, porqué inician una acción de reivindicación, siendo que la acción adecuada hubiera sido una de tipo personal para obtener el desalojo de un simple tenedor, ya que según sus propios dichos, esa tenencia derivaba de un acuerdo de partes. El relato invocado en el escrito de demanda más las falsas afirmaciones obrantes en los dos instrumentos en relación a la tradición/posesión de la cosa no hacen más que acreditar la falsedad de sus dichos y evidente mala fe, intentando probar una posesión que nunca tuvieron. d. Connivencia entre los hermanos Guler y el Sr. Geoffroy: Por último, otra circunstancia -que les resulta llamativa y que evidencia la connivencia y la mala asumida por parte del Sr. Geoffroy y de los hermanos Guler- es justamente la maniobra de la escrituración con constitución de la hipoteca, maniobra que ejecutan con la única y

notoria intención de intentar colocarse dentro de la excepción al principio "*nemo plus iuris*" establecida por el Art. 392 del CCyC, ello ante la imposibilidad de contar con la posesión del inmueble y ante el reclamo ya iniciado por su parte de modo extrajudicial. Nótese que las partes suscriben un boleto de compraventa el día 27/12/22 mediante el cual el Sr. Geoffroy "vende" a los hermanos Guler el inmueble identificado como 07-6-320.360. En cláusula segunda se determina el precio de U\$S139.000 y se pacta la siguiente modalidad para el pago: por la suma de U\$S 14.000 el Sr. Geoffroy recibe en pago un lote de terreno ubicado en Choele Choel identificado como 07-1-G-021-07 y el saldo en seis cuotas semestrales en el equivalente a 14.052 kilogramos de novillo en pie según IGML, venciendo la primera de ellas en el mes de Junio de 2023. Asimismo, en la cláusula tercera del mencionado boleto ambas partes acordaron que la escritura traslativa de dominio se suscribiría ante la notaria María José Costa el día del pago de la última cuota. Al momento de celebrar el boleto de compraventa -al día 27/12/2022- las partes no vieron necesario constituir la hipoteca y les resultó suficiente el boleto de compraventa suscripto para instrumentar sus obligaciones. Pero ante la imposibilidad de acceder al campo y de obtener la posesión del mismo y ante el riesgo de que el Sr. Geoffroy se viera impedido en el futuro de otorgar la escritura pública justamente por existir algún reclamo judicial de su parte, modifican lo acordado primeramente y deciden apresuradamente escriturar y constituir un derecho de hipoteca a favor del Sr. Geoffroy, antes de que éstos finalicen el pago del precio, es decir, antes del tiempo oportunamente convenido, y poder los compradores ampararse eventualmente en lo dispuesto por Art. 392 del CCyC. Que ninguna razón especial invoca el Sr. Geoffroy para constituir la hipoteca y alega únicamente que lo hizo con la intención de salvaguardar su crédito. Si no consideró que fuera necesaria la hipoteca a tales fines de Diciembre del año 2022, ¿Qué hizo que cambiara de actitud a los pocos meses?, Es evidente que el reclamo incoado por su parte es el único elemento nuevo que surgió entre Diciembre de 2022 y Junio de 2023 y que obligó a las partes a cambiar la estrategia, con la única intención de desbaratar sus derechos adquiridos. Entienden que, de lo hasta aquí expuesto, surge sin hesitación alguna que los hechos invocados por su parte en forma de indicios o presunciones han quedado todos confirmados en virtud del contenido de los documentos que aquí se acompañan, solicitando se tenga por agregados.

Ofrecen prueba y culminan con el petitorio.

El día 18/05/2024 adjunta poder general para juicios y se presenta el doctor Gerardo Hugo Costaguta, en calidad de apoderado del señor Marcos Elias Guler, con el patrocinio letrado de los Doctores Marcelo Herzig Gorriaran y Gustavo Martin Zavala, a contestar la demanda interpuesta. Solicita su rechazo con expresa imposición de costas.

Asimismo requiere la acumulación del presente expediente con los autos caratulados "GULER, MARCOS ELIAS Y GULER, MARIA VERONICA C/ JURADO, ULICES JUAN S/ REIVINDICACIÓN", Expte. N° SA-00250-C-2023, que tramitan ante el Juzgado Civil y de Minería N° 9 de San Antonio.

Indica que la acumulación requerida, reúne todas las exigencias legales del art 188 del CPCC para que proceda, a saber, **a)** Sentencia con efectos de cosa juzgada: En ambos expedientes confluyen los mismos sujetos, y si bien ambos tienen objeto diferente, en uno se persigue la reivindicación y en otro la escrituración del mismo inmueble rural. Que así las cosas, es a todas luces evidente que, la sentencia en cualquiera de los procesos, va a producir efectos de cosa juzgada en el otro. Por ejemplo, si en éste expediente se dicta la orden escrituración del bien, obviamente no procederá la reivindicación en el otro expediente y viceversa, si ocurriera lo contrario, es decir no procedería la escrituración en éste expediente. Que por lo expuesto existe una evidente conexidad entre ambos procesos por lo cual deben acumularse.

b) Misma instancia: ambos proceso se encuentran en la misma instancia (primera) y momento procesal (traba de *litis*).

c) Misma competencia de los jueces en la materia: ambos procesos son civiles por lo tanto los jueces tienen la competencia necesaria para llevarlos adelante.

d) Demora perjudicial de una de las causas: Que estando ambas causas en el mismo momento procesal obviamente ninguna de las dos sufrirá una demora perjudicial.

Por lo expuesto entiende que se cumplen todos los requisitos formales para la procedencia de la acumulación de causas exigidos por el art 188 del CPCC.

Seguidamente expone que atento lo normado por el art 189 del CPCC, el

presente expediente deberá acumularse con causa que tramita en el Juzgado de San Antonio, siendo ese juzgado por ante el cual ambos tramitarán. Se desprende ésta conclusión, dado que, en ese expediente, se notifico la demanda primeramente a Ulises Jurado en fecha 12/04/2024. Por otra parte los hermanos jurado en ambos expedientes (como actores y demandados), manifiestan ser poseedores en, carácter de sucesores de Juan Uvaldo Jurado, cuyo tramite sucesorio se caratula "JURADO UVALDO JUAN S/ SUCESION AB INTESTATO", (Expte. N° SA00893-C-0000) y tramita por ante el juzgado de San Antonio, por lo tanto la acumulación de expedientes, se deberá realizar en dicho juzgado por el fuero de atracción que produce dicha sucesión.

Ofrecen prueba a los efectos de la acumulación pretendida.

Solicita se certifique por secretaria a través del sistema Puma, en cual de los dos expedientes se ha notificado primero a la contraparte la demanda.

En virtud de la carga procesal que le impone la ley de rito, contesta demanda, formulando primeramente las negativas en particular y general, con relación a los hechos de la demanda en responde.

Niega asimismo, por ser ajenos a su parte, la autenticidad y contenido de los documentos de demanda.

Reconoce únicamente que su mandante remitió a Ulises Jurado la Carta Certificada Oca Confronte CC5977952 de fecha 03/08/23 y la Carta Certificada Oca Confronte CC59791669 de fecha 30/08/23, que recibió de Ulises Jurado CD 953124681 de fecha 18/08/23.

Expone su versión de los hechos. Relata que a fines del mes de octubre de 2022, su poderdante, Marcos Guler, productor agro ganadero reconocido en la zona de valle medio y propietario del establecimiento rural conocido como Las Brujas, toma conocimiento que estaba en venta el campo objeto del presente proceso. Era un campo que si bien no era muy cercano a su establecimiento servía para su propósito de expansión ganadera. El mismo se vendía a través del Sr. Gaston Lorenzo, agente inmobiliario de la multi conocida empresa Remax. Dicho agente tenía la exclusividad de la venta. Su representado hace contacto con el agente inmobiliario en cuestión, y toma conocimiento que el dueño es Carlos Alberto Geoffroy, se les informa que tiene título perfecto y posesión del campo, y que se podía visitar cuando quisieran. A

principios de Noviembre de 2022, el Sr. Marcos Guler visita el campo por primera vez con el Sr. Lorenzo. En esa oportunidad los acompaña el Sr. Nazareno Vidoni. El agente intermediario, en el trayecto al campo, les explica que en el campo estaba el Sr. Ulises Jurado, a quien el dueño le permitía pastar animales, en una suerte de comodato precario. Al llegar al campo, efectivamente se encuentran con el Señor Ulises Jurado, y el Sr. Lorenzo, le menciona que vienen a visitar el inmueble, con Guler como potencial comprador. El señor Jurado les permite el ingreso sin ningún problema, aceptando totalmente los hechos y hacen así una recorrida de parte del campo. Hago aquí una disgregación en el relato, para destacar que, en todo momento, el Sr. Guler, se presentó como posible comprador del campo, y no como dice la demanda en el capítulo V -punto 5-, que venían a verificar una traza de cañería para oleoducto, lo cual es una mentira sublime. A la siguiente semana, el Sr. Guler, nuevamente procede a recorrer el campo esta vez acompañado de los señores Agustín Lencina y Hugo Beroiza, este recorrido es más estricto, por cuanto sus acompañantes, son baquianos conocedores de campo de monte natural y actúan como asesores del interesado. En esta oportunidad, el Señor Jurado acepta acompañarlos en la recorrida, mostrándoles todos los detalles del campo en una recorrida de más de 3 horas de vehículo. Sobre fin de noviembre 2022, el Sr. Guler vuelve a visitar el campo, en esta oportunidad con su hermana María Verónica Guler y el Señor Edgardo Navarro y en esta oportunidad le avisan al Señor Jurado que entran para recorrer el campo, cosa que el señor Jurado acepta cordialmente. Hace una segunda disgregación al relato, en todo momento Ulises Jurado, se comportó como tenedor del campo, nunca siquiera mencionó que tenía algún derecho sobre el campo, y tuvo varias oportunidades para hacerlo, asimismo jamás dijo que sus hermanos explotaban el campo y de hecho su mandante jamás vio a los restantes hermanos Jurado en dicho inmueble, siendo que fue en numerosas oportunidades al campo. Acá destaca que, según relato de demanda, los hermanos Jurado, poco antes del fallecimiento de su padre, son anoticiados por éste, que la escritura del campo estaba formalmente a nombre de Geoffroy pero el campo era de él. Al respecto se pregunta, si esto es real, ¿cómo no le dijo a Guler eso? ¿Por qué no le advirtió siquiera que el campo era de él y sus hermanos? Era lo que hubiera hecho cualquier verdadero dueño del campo y persona de buena fe. Sin embargo todo lo contrario, lo acompañó a recorrer el campo, por tres horas, e indicarle todos los aspectos del mismo y le permitió ingresar en todo momento nunca oponiendo objeción alguna.

Sigue diciendo que en Diciembre de 2022, su mandante decide, conjuntamente con su hermana, comprar el campo, y suscriben el boleto de compraventa en fecha 27/12/2022, toman posesión del campo y a partir de ahí, en el mes de enero 2023 comienzan a hacer visitas regulares planeando las tareas a realizar y mejoras, en algunas oportunidades el señor Jurado estaba, en otras no, pero jamás tuvo objeción de ingreso al predio.

Que con el Sr. Jurado se pacta, informalmente, un plazo de 120 días para que retire sus animales y enseres (fines de abril para ser más específicos). En Marzo de 2023 el Sr. Geoffroy, le expresa a su cliente que entendía necesario, realizar la escritura del bien vendido y establecer una garantía de hipoteca, para salvaguardar su crédito, ello modificando lo acordado en el boleto de compraventa. Su representado estimo que el requerimiento del expropietario era entendible y accedió. Así Marcos Guler requiere al escribano Gaston Zavala comience los trámites para formalizar dicha escritura. Cumplidos los 120 días posteriores a la firma del boleto de Compraventa, que fue el plazo que el Señor Jurado pidió para retirarse del campo, Marcos Guler, se apersona a hablar con él, para ver como venía con el desalojo del predio, y el demandado le menciona que ya había sacado los caballos, pero que se le había roto el corral por lo que no había podido sacar la totalidad de las vacas, por lo que me pide 30 días más de permanencia, cosa a la que Guler accedió. Que pasaron 30 días de ésta última charla y ya cumplido el plazo prorrogado, regreso al campo para verificar si el Sr Jurado se había retirado y dejado el campo y es ahí cuando se encuentra con la entrada bloqueada con un candado. No pudo entrar más. Intenta hablar con el Sr. Jurado para pedirle explicaciones y no logra resultado alguno. Reiterar que entre diciembre 2022 y mayo 2023, mes en que el demandado cerro con candado, los actores concurrieron al menos 15 veces al campo y nunca obtuvieron una desaprobación u objeción alguna de Jurado (quien a veces estaba y a veces no), es decir se comportaron como verdaderos poseedores, permitiendo que Jurado permaneciera hasta que consiguiera lugar para sus animales, resultando un simple acto de tolerancia de aquellos hacia éste último. En esas oportunidades concurrieron al menos 6 veces con Nazareno Vidoni para programar alambrados, obras de arte, bebederos etc. y en 3 oportunidades más con Edgardo Navarro, que es geólogo experto en aguas para programar perforaciones y aguadas. En otras oportunidades iba el Sr. Marcos Guler, solo a recorrer para observar el estado general del campo Es decir los adquirentes se manejaban como los verdaderos dueños

que eran de esa propiedad. Es mas sus poderdantes sacaron hasta el RENSPA del campo entendiendo que introducirían sus animales allí. Para esto el ex propietario Sr. Geoffroy, le comunica telefónicamente al Sr. Guler, que Jurado le había remitido una carta documento, en la cual alegaba derechos por un supuesto boleto de compraventa, manifestando el informante (Geoffroy) a su poderdante, que nunca había realizado, ni firmado tal instrumento, y que había contestado desconociendo categóricamente dicho hecho, afirmando asimismo que Jurado no tenía ningún derecho sobre el inmueble. La escritura del inmueble con hipoteca a favor de Geoffroy estaba prevista para firmar, el día 16/06/2023, por ante la escribanía N° 106 a cargo del Notario Gaston Augusto Zavala. Ante los hechos y entendiendo las partes que, Jurado no tenía ningún derecho sobre el inmueble y que solo quería demorar la entrega para poder sacar más tarde sus vacas, sus mandantes firman la escritura que perfeccionaba la transmisión del derecho real de dominio sobre el inmueble. Persistiendo la falta de contacto con Jurado y ya largamente pasado el plazo para que retire sus animales y enseres, su poderdante Marcos Elias Guler remite CD Oca confronte por la que lo intima, en su carácter de adquirente del inmueble para que en el plazo de 10 días, proceda a retirar la totalidad de sus bienes del inmueble y entregarle libre de toda ocupación el mismo, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales tendientes a lograr la desocupación del establecimiento rural y reclamar los daños y perjuicios que la conducta maliciosa le ocasiona.

Frente a tal misiva, el destinatario contesta mediante carta documento de fecha 18/08/2023 haciendo saber que el 30/06/2023 remitió carta documento, devuelta por domicilio desconocido cuyos términos transcribe. Hace saber que el día 04/04/2014 su extinto padre Ubaldo Juan Jurado suscribió con el señor Carlos Alberto Geoffroy, boleto de compra venta del inmueble rural designación catastral 07- 06- 320360 de 10810 hectáreas abonándole íntegramente el precio de la operación, continuando ininterrumpidamente con la detentación de la posesión efectiva del inmueble a título de propietario. Luego de su fallecimiento continuaron ellos detentando la posesión del inmueble bajo el mismo título juntamente con sus hermanos en carácter de herederos de su padre. Habiéndole requerido al señor Geoffroy la escrituración del inmueble, éste por carta documento les informa que se los había vendido. Que lo cierto es que, careciendo de derecho sobre el inmueble mencionado nunca pudo legalmente venderlo ni transferir posesión que no tiene. Que cualquier pretengo negocio sobre ese inmueble es sobre cosa

ajena, constituyendo una conducta criminal que encuadra en el delito de defraudación penado en el Código Penal, todo lo cual hace expresa reserva. En consecuencia, los previene se abstenga de realizar cualquier acto físico y/o jurídico que intente menoscabar su derecho sobre el inmueble y cese en cualquier turbación de su posesión, bajo apercibimiento de accionar civil y/o penalmente en defensa de sus legítimos derechos. En consecuencia, en virtud del derecho que les asiste, y careciendo ustedes de derechos y posesión del inmueble, la que indica detentan de hecho y derecho, rechazan por improcedente las pretensiones reclamadas en la anterior misiva, particularmente la desocupación requerida. Asimismo, y para el supuesto que su afirmación haber escriturado el inmueble sea cierta, comunica que iniciarían trámite acción judicial contra mi poderdante y el señor Carlos Geoffroy por inoponibilidad del mencionado boleto, nulidad de la pretensa escritura que menciona y escrituración a su favor del inmueble, adicionalmente de las acciones penales que estimen corresponder, dejando constancia que con anterioridad a la fecha escrituraria que se refiere e intimado al señor Geoffroy a la escrituración del inmueble a su favor y le ha requerido se abstenga de realizar cualquier acto físico y/u jurídico que menoscabe sus derechos.

Relata que dicha misiva es contestada por su poderdante Marcos Guler con la CD Oca Confronte que niega la remisión de la carta documento en fecha 30/06/2023. No le consta y niega la existencia del boleto de compraventa que menciona en la misiva.

Dice que frente a la posición péfida del demandado, su cliente no tuvo más remedio que iniciar la demanda de reivindicación en el Juzgado de San Antonio Oeste, competente en razón de la ubicación del campo.

Seguidamente contesta demanda, luego formula reserva de las denuncias penales que pudieren corresponder para el hipotético caso que en el transcurso del presente proceso surjan conductas reprochables como delito, ofrece prueba, funda en derecho, formula reserva del caso federal y culmina con el petitorio.

El día 23/05/2024 se lo tiene por presentado, en el carácter invocado, con patrocinio letrado. Considerando los hechos narrados en la contestación de demanda, el planteo de incompetencia, la pretensión de acumulación de procesos -por conexidad- con el expediente N° SA-00250-C-2023, caratulado "GULER MARCOS ELIAS Y GULER MARÍA VERÓNICA C/ JURADO ULICES JUAN S/ REIVINDICACIÓN",

en trámite por ante el Juzgado Civil, Comercial, Minería y Familia N° 9 de San Antonio Oeste, como así también la existencia de la sucesión del causante Jurado Uvaldo Juan - que tramita bajo el expte. N° SA-00893-C-0000 por ante el mismo tribunal referido-, se dispone como previo, conferir traslado.

Se dispone el cese de la reserva del trámite, atento la contestación del demandado. Y sin perjuicio, atento lo dispuesto por el art. 16 de la Ley K N° 4.199, se confiere vista a la Fiscal Jefa de esta circunscripción, a fin de que se expida en relación a la naturaleza jurídica y competencia de la acción intentada.

En la misma fecha por providencia separada se dispone a la parte actora, respecto de su presentación realizada en fecha 17/05/2024, tener presente la denuncia del hecho nuevo y estar a lo dispuesto en providencia que antecede.

El día 29/05/2024 se presentan Ivana Ema Jurado, Rocio Elem Jurado, Ulises Juan Jurado y Richard Uvaldo Jurado, a contestar el traslado conferido respecto de la pretensión de acumulación de procesos por conexidad, y a solicitar se provea la acumulación de este pedido con el incidente iniciado ante este Juzgado por esa misma causal, caratulado "JURADO RICHARD UVALDO Y OTROS C/ GEOFFROY CARLOS ALBERTO Y OTROS S/ NULIDAD S/ INCIDENTE", EXPTE. N° CH-00189-C-2024. Asimismo interponen recurso de reconsideración con apelación en subsidio contra la providencia dictada en autos el día 23/05/2024.

Al contestar el traslado del pedido de acumulación de procesos invocada por el demandado, refieren que prestan conformidad con la misma en virtud de encontrarse dadas las condiciones exigidas para ello, tal como fuera solicitado por su parte en el escrito que diera inicio a los autos caratulados "JURADO RICHARD UVALDO Y OTROS C/ GEOFFROY CARLOS ALBERTO Y OTROS S/ NULIDAD S/ INCIDENTE", Expediente N° CH-00189-C-2024.

Ahora bien, disienten con el Sr. Guler respecto al organismo judicial que debe conocer en ambos procesos, por entender que el principio de prevención resulta inaplicable en los términos por él invocados, ello por cuanto en ninguno de los dos expedientes se encuentra la *litis* trabada. Que frente a esta situación de ausencia de traba

de la *litis* en ambos procesos, la jurisprudencia tiene dicho que prevalece aquel que haya sido iniciado primero, siendo en este caso el presente expediente, el cual obtuvo su proveído de inicio el día 01/03/2024. O si ambos fueran iniciados el mismo día -lo cual no ocurre en este caso- prevalece aquel que tenga un mayor grado de avance. Hacen notar que en el presente se ha trabado medida cautelar por ante el Registro de la Propiedad Inmueble, lo cual no ha ocurrido en el expediente de reivindicación de trámite por ante el Juzgado N° 9 de San Antonio Oeste. Que en cualquiera de los dos casos, corresponde la acumulación sobre el presente proceso.

Niegan y rechazan el argumento vertido por el Sr. Guler respecto a que el presente expediente debiera tramitar acumuladamente con la sucesión de quien en vida fuera su padre, en autos "JURADO UVALDO JUAN S/ SUCESION AB INTESTATO" (Expte. N° SA-00893-C-0000), por considerar que opera el fuero de atracción, en tanto indican que el fuero de atracción es derogatorio de los preceptos relativos al juez natural y a la competencia de los jueces, reviste carácter excepcional y debe ser interpretado restrictivamente, debiendo primar en su aplicación el derecho fundamental a la tutela judicial eficiente. Hacen notar que el presente proceso iniciado por su parte se basa en un boleto de compraventa celebrado entre su padre y el Sr. Geoffroy el cual prorroga la competencia a favor de la suscripta. Es decir, ambas partes -su padre y el aquí demandado Sr. Geoffroy- consideraron conveniente prorrogar la competencia a favor del Juzgado N° 31, debiendo dicha premisa respetarse, en tanto fue voluntad de las partes.

Refieren que antiguamente se creó el fuero de atracción porque se consideró que respondía al interés general de la administración de justicia. Pero ese interés jamás puede prevalecer por sobre la tutela judicial eficiente y el acceso irrestricto a la jurisdicción. Y en el caso que aquí nos ocupa fueron justamente el causante y el demandado quienes optaron oportunamente por la competencia del presente juzgado, debiendo respetarse dicha premisa so pena de atentar contra el derecho a una tutela judicial eficiente y a la autonomía de voluntad de las partes.

Citan jurisprudencia de nuestros tribunales en favor de su postura, que tiene dicho: *"Al respecto, se ha sostenido que el juicio sucesorio no ejerce fuero de atracción respecto de las acciones reales, por lo que tratándose de una demanda destinada a obtener la usucapión sobre un inmueble, no es atraída por la sucesión del titular del dominio, porque la pretensión se asimila a la naturaleza real. Así, se encuentran*

excluidas del fuero de atracción que ejerce el proceso sucesorio aquellas acciones que, como la usucapión, revisten carácter real (conf. Alterini, Jorge Horacio, Código Civil y Comercial Comentado Tratado exegético, Tomo XI, pág. 290, ed. La ley; Azpiri, Jorge O, Incidencias del Código Civil y Comercial Derecho Sucesorio-, vol. 90, pág. 129, Ed. Hammurabi). Se ha sostenido en este sentido, que tanto las acciones reales respecto de cosas muebles como inmuebles no son atraídas por el proceso sucesorio (cf. Eduardo A. Zannoni, Derecho de las Sucesiones, t.I, pág. 143, pfo. 105; Jorge O. Maffia, Manuel de Derecho Sucesorio, t.I, pág.61, pfo. 32; Guillermo A. Borda, Tratado de Derecho Civil Argentino Sucesiones, t.1, pág. 62 y 64, pfos. 61 y 63). De este modo la presente demanda habrá de quedar radicada ante el tribunal competente de acuerdo con las reglas generales sobre la materia, es decir el que resultó sorteado.". 8/10/2015 FERNANDO POSSE SAGUIER. BEATRIZ AREAN. LILIANA E. ABREUT DE BEGHER; Camara Civil Secretaria I PjNacion, autos 93977/2013 "CACERES, VICENTE ALEJANDRO c/ DI VIRGILIO ANGEL S/SUCESION s/PRESCRIPCION ADQUISITIVA".

Adicionalmente a lo expuesto, indican que el fuero de atracción del proceso sucesorio no opera respecto de las acciones que se ventilan en autos, en tanto únicamente opera -y con bastantes restricciones a partir de la modificación del Código Civil- para las demandas dirigidas contra el patrimonio del causante, lo cual no ocurre en este caso. Hacen notar que esta demanda es de los herederos del causante contra terceros, entre los cuales se encuentra el Sr. Geoffroy que, incluso, ha optado expresamente por la competencia del Juzgado N° 31 para cualquier controversia vinculada con el boleto de compraventa. Que además, el fuero de atracción tampoco opera respecto de las acciones reales, como lo es la reivindicación iniciada por los hermanos Guler en autos "GULER, MARCOS ELIAS Y GULER, MARIA VERONICA C/ JURADO, ULICES JUAN S/ REIVINDICACION", EXPTE. N° SA-00250-C-2023. Que ninguna de las acciones en trámite es atraída por el sucesorio, resultando completamente improcedente el argumento invocado por el Sr. Guler en este sentido.

Entienden que de lo aquí expuesto surge claramente que existen elementos objetivos que indican la imperiosa necesidad de que el presente expediente y el caratulado "GULER, MARCOS ELIAS Y GULER, MARIA VERONICA C/ JURADO, ULICES JUAN S/ REIVINDICACIÓN" (SA-00250-C-2023) tramiten en forma

acumulada por conexidad, por ante este Juzgado N° 31.

Expuestos los argumentos que constituyen la contestación del traslado conferido, seguidamente, y respondiendo lo manifestado por el Sr. Marcos Guler en el acápite III de su escrito de contestación, indican que ratifican todos y cada uno de los hechos y derechos invocados en el escrito de inicio y en el escrito posterior de denuncia de hecho y documental nuevos.

Que tal como se manifestó en autos "GULER, MARCOS ELIAS Y GULER, MARIA VERONICA C/ JURADO, ULICES JUAN S/ REIVINDICACIÓN" (SA-00250-C-2023); niegan y expresamente desconocen que los hermanos Guler hayan adquirido la tradición -posesión del campo-. Que de hecho, de su propio relato surgen inconsistencias, todas las cuales fueron puestas de manifiesto por su parte en el escrito acompañado en autos mediante el cual se denunció hecho nuevo y se acompaña nueva documental (Mov. CH-00043-C-2024-E001); del cual surge no solo la falta de posesión y tradición, sino también la evidente mala fe y connivencia entre ellos -en carácter de supuestos compradores- y el Sr. Geoffroy -en carácter de supuesto vendedor-. Que, en este sentido, reiteran todo lo expuesto e invocado por su parte en los escritos de inicio y denuncia de hecho nuevo, remitiéndose a los mismos en honor a la brevedad.

Seguidamente en otro de los acápites del escrito en comentario, solicitan la acumulación del planteo de acumulación formulado por la accionada, al incidente tramitado ante este juzgado bajo los autos caratulados "JURADO RICHARD UVALDO Y OTROS C/ GEOFFROY CARLOS ALBERTO Y OTROS S/ NULIDAD S/ INCIDENTE", EXPTE. N° CH-00189-C-2024, en el que su parte planteó con anterioridad al demandado la acumulación de procesos por conexidad.

Entienden que este planteo de la accionada con igual objeto debe ser acumulado en el incidente arriba indicado, para dictar una única sentencia. Que principios de congruencia, conexidad, economía procesal, especificidad entre otros, imponen su tramitación en el incidente arriba indicado. Que es del caso resaltar que el código ritual prevé su tramitación mediante incidente.

Asimismo en otro punto interponen recurso de reconsideración con apelación en

subsidio contra la providencia dictada en autos el día 23/05/2024.

Indican que la providencia atacada incorpora como pretensión de la demandada un planteo de incompetencia que en modo alguno formuló en tanto el Sr. Guler solicitó la acumulación de dos expedientes por conexidad y en ningún momento planteó la incompetencia del juzgado N° 31.

Que de hecho, en el acápite III (fs. 2) del escrito de inicio de demanda acompañado por esta parte hacemos referencia específicamente a la competencia del Juzgado 31, manifestando que el mencionado Juzgado resulta competente ello en base al boleto de compraventa suscripto entre su padre y el Sr. Geoffroy en fecha 04/04/2014 que en su cláusula quinta prorrogó la competencia a favor del mencionado Juzgado.

Que analizando la contestación del Sr. Guler, este no se ha opuesto, ni siquiera se ha manifestado sobre dicho acápite, prestando con su silencio consentimiento tácito en el sentido que el Juzgado N° 31 resulta competente para avocarse al conocimiento de la presente causa.

Solicitan, en tanto el proveído atacado incorpora una pretensión de incompetencia que no fue invocada, ni alegada por el demandado, que el mismo sea revocado, rectificándose del mismo la incompetencia expresada en el texto del proveído.

Que el proveído también yerra en manifestar "*considerando los hechos narrados en la contestación de demanda*" en tanto como surge del propio Art. 5 del CPCCRN la eventual competencia se determina por la naturaleza de las pretensiones deducidas en la demanda, y no por las defensas opuestas por el demandado; a pesar de que aquí no se está analizando la incompetencia del Juzgado N° 31 en tanto la misma no ha sido alegada por el demandado.

Que por último, la providencia yerra también al conferir vista del pedido de acumulación planteado por el demandado a la Fiscal Jefa, sin haber aguarado la contestación de ellos al traslado -garantizando el principio de bilateralidad y defensa en juicio-, ni haber ordenado la acumulación indicada en el punto 1.

Entienden que el proveído deberá indicar que las cuestiones vinculadas a la acumulación por conexidad deben ventilarse en el expediente que su parte ha iniciado específicamente a tales fines, caratulado "JURADO RICHARD UVALDO Y OTROS C/ GEOFFROY CARLOS ALBERTO Y OTROS S/ NULIDAD S/ INCIDENTE",

EXPTE. N° CH-00189-C-2024, de trámite por ante este mismo Juzgado. Y una vez radicada allí la solicitud del Sr. Marcos Guler respecto a la acumulación por conexidad, correr vista al Fiscal para que analice ambas solicitudes. Que lo contrario implicaría privar al Fiscal de la visión de ambas partes del proceso, alterando el principio de bilateralidad y defensa en juicio.

Para el hipotético caso de que no se haga lugar al presente recurso, dejo interpuesta apelación en subsidio, solicitando la elevación del presente a la Cámara de Apelaciones en lo Civil, con sede en General Roca, ello en tanto la providencia que se recurre mediante la presente causa gravamen irreparable por incorporar planteos no efectuados por las partes (incompetencia) y no respetar el principio de bilateralidad e igualdad de las partes.

Que, en función de lo expuesto, solicitan se tenga por interpuesto recurso de reconsideración, solicitando se modifique el proveído en el sentido aquí solicitado, eliminando la frase "*planteo de incompetencia*" y ordenando que las cuestiones vinculadas a la acumulación por conexidad sean ventiladas en el expediente que su parte ha iniciado específicamente a tales fines, caratulado CH-00189-C-2024 "JURADO RICHARD UVALDO Y OTROS C/ GEOFFROY CARLOS ALBERTO Y OTROS S/ NULIDAD S/ INCIDENTE".

El día 30/05/2024 la Fiscal Jefa Maria Teresa Adela Giuffrida contesta vista.

Indica que las presentes se inician por demanda interpuesta por Ivana Ema Jurado, Rocio Elem Jurado, Ulises Juan Jurado y Richard Uvaldo Jurado contra Carlos Alberto Geoffroy, Marcos Elías Guler y María Veronica Guler, solicitando se declare la nulidad de la operación de compraventa celebrada entre los Sres. Carlos Alberto Geoffroy –en carácter de vendedor- y Marcos Elías y María Verónica ambos de apellido Guler –en carácter de compradores sobre el inmueble identificado catastralmente como 07-6-320.360, el cual consiste en un inmueble de tipo rural ubicado en Colonia Pastoril Trapalcó, Dpto. de Valcheta, Río Negro de 10.882 hectáreas, 73 áreas y 23 centiáreas de superficie; en los términos y con los efectos del Art. 390 del CcyC. Asimismo, solicitan se declare la nulidad del título de propiedad otorgado por el escribano Gastón Augusto Zavala, extendido mediante Escritura N° 58 de fecha 16/06/2023 sobre ser el inmueble identificado catastralmente como 07-6-320.360 a favor de los Sres. Marcos Elías y

María Verónica ambos de apellido Guler y se condene al Sr. Carlos Alberto Geoffroy a otorgar la escritura traslativa de dominio sobre el inmueble identificado catastralmente como 07-6-320.360 a su favor.

Que surge del legajo digital que los actores realizan el presente reclamo en carácter de herederos de quien en vida fuera su padre, Uvaldo Juan Jurado, conforme surge de la sentencia declaratoria de herederos dictada en autos "JURADO UVALDO JUAN S/ SUCESION AB INTESTATO" (Expte. N° SA-00893-C-0000) de trámite por ante el Juzgado Civil, Comercial, de Minería y Sucesiones N° 9 de la localidad de San Antonio Oeste.

Que corresponde tener presente que la conveniencia de que el juez que interviene en el proceso sucesorio, en el cual está involucrado un patrimonio como universalidad jurídica, lo haga también en todas las demandas dirigidas contra dicho patrimonio que pueden afectar tal integridad, está sustentada por diversos motivos, entre los que se pueden citar; a) interés general de la justicia; b) conveniencia de la concentración ante un mismo juez de las demandas que involucran al patrimonio; economía procesal (Rivera-Medina, "Código Civil y comercial...", T. VI, pág. 176/9).

Asimismo, que consta en la contestación de la demanda, la existencia de los autos "GULER, MARCOS ELIAS Y GULER, MARIA VERONICA C/ JURADO, ULICES JUAN S/ REIVINDICACIÓN", que tramitan ante el Juzgado Civil y de Minería nro 9 de San Antonio bajo nro -SA-00250-C-2023, en los cuales serían parte los mismos sujetos que en las presentes actuaciones y, si bien en aquel se perseguiría un objeto diferente, sería en relación al mismo inmueble rural mencionado en autos.

Por todo lo expuesto, entiende que corresponde declinar su competencia, y remitir las actuaciones al Juzgado Civil, Comercial, Minería y Sucesiones N° 9 de la localidad de San Antonio Oeste.

El día 30/05/2024 se presenta la doctora Julia M. Prates, Abogada letrada de la parte actora, a solicitar se autorice al oficial de justicia Ad-Hoc Sr. Carlos Lopez, a efectos de notificar el traslado de demanda y la denuncia del hecho nuevo al Sr. Carlos Alberto Greoffroy. Expone sus fundamentos.

En fecha 06/06/2024 se tiene por interpuesto el recurso de reconsideración con apelación en subsidio y del mismo se dispone conferir traslado.

Se tiene por contestada vista por la Fiscal Jefa, se tiene presente lo manifestado y se dispone hacer saber.

A la petición formulada por la Dra. Prates se dispone estar al estado de autos.

El día 10/06/2024 se adjunta bus federal remitido por la Dirección Gral. de Ofic. y Delegaciones de Mandamientos y Notificaciones de la Corte Suprema de Justicia de Bs. As. el día 06/06/2024 a través de la cual remite constancia de diligenciamiento de la cédula de notificación Ley N° 22.172 dirigida a la señora María Verónica Guler (notificada el día 20/05/2024).

El día 11/06/2024 adjunta poder general judicial y se presenta el doctor Gerardo Hugo Costaguta, en carácter de apoderado María Verónica Guler, con el patrocinio letrado del doctor Gustavo Martín Zavala. Adhiere a los fundamentos dados oportunamente por Marcos Elías Guler (conforme movimiento E0019) en éste mismo expediente, en el escrito de solicitud de acumulación de expedientes y contestación de demanda.

El día 11/06/2024 se presenta la parte actora y contestan el traslado conferido respecto de la vista evacuada por la Fiscal Jefa. Hacen referencia a su escrito de interposición de recursos e indican que la competencia no ha sido controvertida por las partes, habiendo inclusive la demandada consentido las misma tácitamente. Consideran que la intervención de la Fiscal deviene improcedente. Como consecuencia de esa visión parcial de los argumentos y de ser convocada a dictaminar, lo hizo afirmando que corresponde la declinación del Juzgado de Choele Choel y remitir las actuaciones al Juzgado de SAO. Que siendo ambos Juzgados competentes, la vista dictamina *extra petita* sobre una cuestión de competencia no cuestionada y además resolviendo sin haber garantizado la bilateralidad. Por tales fundamentos impugnan el dictamen formulado por la Fiscal.

El día 12/06/2024 se presenta el Dr. Costaguta -en carácter de apoderado de Marcos Guler-, a contestar el traslado.

Sobre el planteo de incompetencia refiere que la contraparte argumenta que existe un error de VS, al manifestar en la resolución que existió "un planteo de incompetencia". Al respecto, entiende que no es así, que su parte, al contestar demanda, solicitó la acumulación de expedientes, y entre nuestros argumentos, expusimos que el

expediente se debería acumular en el juzgado de San Antonio, porque es allí donde tramita la Sucesión del padre de los actores (fuero de atracción), por la cual ellos se auto legitiman como actores y demandados en ambos expedientes. En tal sentido, y con estrictez técnico-jurídico, el juzgador, haciendo uso del principio de *iura novit curia*, puede entender que, dicho argumento, es un planteo de incompetencia, dado que la norma del fuero de atracción por sucesión, es de orden público, y debe resolverlo como una cuestión de competencia, maxime que tiene esa obligación legal, conforme lo ordena el art 4 del CPCC.

Por lo expuesto entiende que resulta válido para V.S., en el ámbito de sus atribuciones, que considere que existió un planteo de incompetencia y que deba resolverlo en tal sentido.

Entiende además que deviene totalmente erróneo que su parte haya aceptado tácitamente la competencia de V.S., como pretende la actora. En tal sentido dicen: i) *Que negamos expresamente la competencia del juzgado en el punto III-1.A.i) de la contestación de demanda ii) Que negamos expresamente la autenticidad y contenido del convenio suscripto entre Geoffroy y Jurado por el cual se intenta prorrogar la competencia punto III 1-B i) de la contestación de demanda iii) Que mi parte no suscribió el convenio de supuesta prórroga de competencia.*

Por lo expuesto, no solo no aceptaron tácitamente la competencia de V.S., sino que expresamente la negaron, como así también el documento que supuestamente confiere la prórroga.

Acerca del pase realizado a la Fiscal, dice que la contraparte, entiende que el mismo, realizado para que emita su opinión, debe hacerse previo a la contestación del traslado de ellos, de lo contrario resulta violatorio del principio de defensa en juicio, dado que dicha funcionaria no puede tener las opiniones de las dos partes.

Que también resulta erróneo el planteo, por cuanto, la vista a la fiscal, no es obligatoria y tampoco vinculante para V.S. En tal sentido, al no tener esas características, no tiene por que afectar el derecho de bilateralidad y defensa en juicio, porque el que resuelve es el Juez, quien tiene todos los elementos para dirimir la cuestión, siendo la opinión de la fiscal, una más para nutrir su resolución. Por ello bajo ningún punto de vista puede creerse que dicha vista genera una violación a la bilateralidad y defensa en juicio.

Y sobre el recurso de apelación en subsidio, entiende que la resolución atacada no causa gravamen irreparable, es más, dicha resolución no decide absolutamente nada, por lo tanto, mal puede causar un gravamen, y por ende no es susceptible de apelación y debe rechazarse el mismo.

El día 28/06/2024 atento estado de autos y a instancia de las presentaciones precedentes, se dispone el pase de las presentes actuaciones a despacho para resolver.

CONSIDERANDO: **I.-** Que ha ingresado la presente causa a despacho de la suscripta a los efectos de resolver: **1)** el pedido formulado por los coaccionados Marcos Elias Guler en fecha 18/05/2024 y María Veronica Guler en fecha 11/06/2024, de acumulación del presente expediente con los autos caratulados "GULER, MARCOS ELIAS Y GULER, MARIA VERONICA C/ JURADO, ULICES JUAN S/ REIVINDICACIÓN", Expte. N° SA-00250-C-2023, en tramite por ante el Juzgado Civil, Comercial, Minería, y Familia N° 9 de San Antonio Oeste.

2) el recurso de reposición, con apelación en subsidio, interpuesto por la parte actora contra la providencia dictada el día 23/05/2024 que dispone conferir traslado del pedido de acumulación de procesos antes referido.

II.- Expuestas las actuaciones producidas en autos, los escritos presentados por las partes y transcriptos cada uno de los argumentos de los contendientes y de la Fiscal Jefa, en las resultas del presente, a cuya lectura *in extenso* me remito en honor a la brevedad, sin perjuicio de reproducir aquí las partes pertinentes que harán a la fundamentación de lo que se resuelva en definitiva, tengo que la demanda de autos, consiste en la pretensión formulada por la actora de que se declare la nulidad y/o inoponibilidad de la operación de compraventa celebrada entre los señores Carlos Alberto Geoffroy –en carácter de vendedor- y Marcos Elías y María Verónica ambos de apellido Guler –en carácter de compradores- sobre el inmueble rural identificado catastralmente como 07-6-320.360, ubicado en Colonia Pastoril Trapalcó, del Dpto. de Valcheta, Río Negro; se declare la nulidad del título de propiedad otorgado a favor de los codemandados Marcos Elías

Guler y María Verónica Guler por Escritura N° 58 de fecha 16/06/2023 sobre el mismo inmueble, y se condene al demandado Carlos Alberto Geoffroy a otorgar la escritura traslativa de dominio, sobre el mismo inmueble, a favor de los actores.

En lo que aquí concierne y para fundar la competencia de esta Unidad Jurisdiccional a mi cargo, los actores han argumentado al interponer la demanda, citando los Arts. 2 y 5 -inciso 1°- del ritual provincial, que, la demanda tiene por objeto la declaración de nulidad de una operación de compraventa y de la escritura pública N° 58 -ambos actos otorgados en la ciudad de Choele Choel-, y el reclamo de escrituración del mencionado inmueble en base a un boleto de compraventa de fecha 04/04/2014 celebrado en la ciudad de Choele Choel, en cuya cláusula quinta los otorgantes del acto prorrogaron la competencia a favor del Juzgado N° 31. Por tal razón, esto es el acuerdo de partes acerca de la prórroga de la competencia por cláusula contractual, corresponde a esta Unidad Jurisdiccional la competencia para entender en el litigio.

Ahora bien, de la lectura del instrumento en cuestión, esto es el boleto de compraventa suscripto en fecha 04/04/2014 por el señor Carlos Alberto Geoffroy y Uvaldo Juan Jurado (progenitor fallecido de los actores) surge, de la cláusula quinta, que efectivamente como refieren los accionantes, ambas partes se someten en caso de controversia a los Juzgados de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro con asiento en la ciudad de Choele Choel.

Sin embargo, acaecido el fallecimiento del señor Uvaldo Juan Jurado, tramitó su proceso sucesorio por ante el Juzgado Civil, Comercial, Minería, y Familia N° 9 de San Antonio Oeste, bajo los autos caratulados "JURADO UVALDO JUAN S/ SUCESION AB INTESTATO", Expte. N° SA-00893-C-0000, y en dicho marco fueron declarados herederos los aquí actores, conforme se desprende de la copia de la declaratoria de herederos adjuntada al interponer demanda.

Siguiendo con el análisis del derrotero del proceso se tiene que, conferido el pertinente traslado de la acción, se han presentado los codemandados Marcos Elías y María Verónica Guler, solicitando la acumulación de los presentes con los autos caratulados "GULER, MARCOS ELIAS Y GULER, MARIA VERONICA C/ JURADO, ULICES JUAN S/ REIVINDICACIÓN", Expte. N° SA-00250-C-2023, que se encuentran actualmente en trámite por ante el Juzgado Civil, Comercial, Minería, y Familia N° 9 de San Antonio Oeste, por razones de conexidad y de economía procesal,

y porque es allí donde tramita la Sucesión del causante Jurado, padre de los actores, ello por aplicación del fuero de atracción.

Articulada la cuestión, considero que el pedido de los coaccionados, sin perjuicio de no haber sido expuesto expresamente en su escrito como una excepción de incompetencia o declinatoria, constituye un planteo de incompetencia, en tanto la norma del fuero de atracción por sucesión es de orden público y debe resolverse como una cuestión de competencia (Arts. 4, 7 y ccdtes. del CCyC). Tal temperamento fue el sostenido al dictar la providencia de fecha 23/05/2024 que vienen atacando los actores a través de la interposición de los recurso de reposición con apelación en subsidio.

Ahora bien, más allá de esto, la doctrina tiene dicho que *"el proceso sucesorio tiene por fin ratificar que son herederos los llamados por la ley o por el testador e inscribir los bienes a su nombre en los registros respectivos, en el caso pertinente. Por ello, dentro del proceso sucesorio no cabe la resolución de conflictos por pretensiones resistidas o insatisfechas. Todos los procesos vinculados a la transmisión sucesoria, ya sea con la persona de los herederos o referido a los bienes hereditarios, quedan comprendidos en principio dentro del fuero de atracción del juicio sucesorio; es decir que deben tramitar ante el mismo juez que entiende en la sucesión, pero por expedientes separados. Razones que apuntan a una adecuada organización de esas disputas justifican la creación del fuero de atracción, y por otra parte, resultan indudables beneficios que se refieren a la economía procesal, ya que evitan la dispersión de los juicios en los que se estén debatiendo cuestiones esenciales para la determinación de los herederos o que se refieran a los bienes que componen el acervo hereditario. Como indudablemente estos litigios repercutirán en el expediente sucesorio, nada más razonable que tramiten y sean resueltos por el mismo juez que entiende es este y de esa manera se asegura un criterio uniforme en la resolución de dichos conflictos. Una de las características del fuero de atracción consiste en que es de orden público y no puede ser dejado sin efecto por voluntad de las partes como tal, el juez de oficio, debe ordenar la remisión del expediente al magistrado que entiende en la sucesión. Esto es así porque existe un interés general en someter las contiendas relacionadas u originadas por la muerte del causante a un mismo juez, aunque su tramitación deba efectuar por expedientes separados. ..".* AZPIRI Jorge, O., Derecho Sucesorio, quinta edición, 2017, Buenos Aires, editorial Hammurabi S.R.L., 458 p.,

pág. 153.

Cabe recordar que el art. 2.336 del Código Civil y Comercial (en adelante CCyC) regula por un lado la competencia del Tribunal en el cuál debe iniciarse el proceso sucesorio al sostener que *"La competencia para entender en el juicio sucesorio corresponde al juez del último domicilio del causante..."*. Y por el otro, el fuero de atracción que ejerce el proceso sucesorio respecto de otras acciones como las *"de petición de herencia, nulidad de testamento, de los demás litigios que tienen lugar con motivo de la administración y liquidación de la herencia, de la ejecución de las disposiciones testamentarias, del mantenimiento de la indivisión, de las operaciones de partición, de la garantía de los lotes entre los copartícipes y de la reforma y nulidad de la partición."*

Sobre esta norma además ha explicado la doctrina que *"El art. 2336 CCyC reproduce en forma parcial los principios contenidos en materia de competencia en los arts. 3284 y 3285 CC, en una tarea que consideramos superadora de las disidencias doctrinarias que se verificaban en aquella regulación. (...) En relación a las ventajas que reporta la elección del último domicilio del causante a los efectos de determinar el juez competente en materia sucesoria, se ha sostenido doctrinariamente que las mismas surgen evidentes pues permite concentrar ante un solo magistrado todo lo relativo a la realización de los bienes, su distribución y pago de las deudas..."*. Marisa Herrera, Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso, Código Civil y Comercial Comentado, Tomo VI, pag. 81, SAIJ.

También que *"según doctrina y jurisprudencia mayoritarias estas normas, por ser de competencia, son de orden público; es decir inderogables por la voluntad de las partes"*. Graciela Medina, Proceso Sucesorio, Tomo I, Pág. 41, Rubinzal Culzoni, Santa Fe 1996).

Así lo ha interpretado desde antiguo la Corte Suprema de Justicia de la Nación al sostener que *"Las normas que rigen el referido fuero de atracción son imperativas y de orden público. Puesto que tienden a facilitar la liquidación del patrimonio hereditario en beneficio de los acreedores como de la sucesión (Fallos: 156:62, 181:273, 186:270, 195:485, 257:90)"*. Mattia, Miguel y otro c Maciel de Etcheber, Cecilia AR/JUR/2354/1985.

En consecuencia, el argumento de la actora para fundar la competencia de este

organismo a mi cargo, consistente en el acuerdo de partes respecto a la prórroga de la jurisdicción, no puede tener asidero, pues hoy por hoy cede ante las normas de orden público antes citadas que resultan operativas desde el fallecimiento del Sr. Jurado.

Sumado al rechazo de la competencia atribuida a este organismo a mi cargo por parte de las coaccionados, al exponerlo en el Punto III-1 de su contestación de demanda. Allí negaron expresamente *"Que la competencia de la presente causa sea en este juzgado de CHOELE CHOEL"* (sic.).

Y al hecho de que el inmueble objeto de autos se encuentra ubicado en el Departamento de Valcheta, de ésta provincia de Río Negro y el Art. 5 -inciso 1- del CPCCRN determina que *"Cuando se ejerciten acciones reales sobre bienes inmuebles, el del lugar donde esté situada la cosa litigiosa. (...)".*

En el mismo orden de ideas se ha explicado que el actual art. 2336 del CCyC, *"al igual que su antecesora, es de orden público y la competencia del Juez del último domicilio no puede ser prorrogada ni aún con la conformidad de todos los interesados. No obstante ello, se aceptan al menos dos excepciones a dicho principio: a) la conexidad y b) la prórroga de competencia dentro de una misma provincia, para aquellas jurisdicciones que lo autorizan"*. Rolón, Avelino, Competencia en materia sucesoria: regla y excepciones.

Por todo lo expuesto, compartiendo el criterio expuesto por la Fiscal Jefa al emitir dictamen, y siendo que de acuerdo a las constancias acompañadas surge que el proceso sucesorio del causante Uvaldo Juan Jurado, tramita por ante el Juzgado Civil, Comercial, de Minería y Familia Nº 9 de San Antonio Oeste, corresponderá declarar en consecuencia, la incompetencia de esta Unidad Jurisdiccional Nº 31 a mi cargo para continuar entendiendo en el presente proceso; no correspondiendo que la suscripta atento el modo en que se resuelve, sea quien disponga o no la acumulación de éste proceso a uno de trámite por ante otro Organismo Jurisdiccional tal como pretende la parte demandada.

Fecho, firme la presente, corresponde remitir, en formato digital mediante el pase correspondiente en el sistema PUMA, las presentes actuaciones al Juzgado Civil, Comercial, Minería, y Familia Nº 9 de San Antonio Oeste.

III.- Por último, a fin dar tratamiento a la vía recursiva articulada por la parte actora; considero como ya fuera expuesto en el punto anterior, que no asiste razón a la actora, en tanto sin perjuicio de que los accionados no lo expusieran expresamente en su escrito de solicitud de acumulación de procesos, como una excepción de incompetencia o declinatoria, el mismo constituye un planteo de incompetencia, en tanto la norma del fuero de atracción por sucesión es de orden público y debe resolverse como una cuestión de competencia. Entonces la providencia atacada no incorpora una pretensión de incompetencia, sino que ello deriva como consecuencia de la petición formulada por los coaccionados.

Ese fue el temperamento expuesto al dictar la providencia atacada y el que se mantiene por el presente por las razones también precedentemente expuestas al resolver el punto anterior.

Siendo asimismo que el incidente iniciado por la actora, conforme surge del propio sistema informático, fue incoado con posterioridad al planteo realizado por los Sres. Guler, tampoco asiste razón, como fundamento del recurso, en que las cuestiones vinculadas a la acumulación por conexidad deben ventilarse en aquel expediente caratulado "JURADO RICHARD UVALDO Y OTROS C/ GEOFFROY CARLOS ALBERTO Y OTROS S/ NULIDAD S/ INCIDENTE", EXPTE. N° CH-00189-C-2024, de trámite por ante este mismo Juzgado.

Atento la forma que ya se ha resuelto, corresponderá dejar eventual nota en ese proceso incidental.

Por tales razones es que se rechaza el recurso de reposición interpuesto por la parte actora y atento a no causar gravamen irreparable, se rechaza el recurso de apelación interpuesto en subsidio.

Por lo expuesto entonces; normativa legal citada, doctrina y jurisprudencia invocada;

RESUELVO: I.- Declarar la Incompetencia de esta Unidad Jurisdiccional N° 31 a mi cargo para continuar entendiendo en el presente, debiendo remitir las actuaciones al Juzgado Civil, Comercial, Minería, y Familia N° 9 de San Antonio Oeste.

II.- Fecho, firme la presente, remitir, en formato digital las presentes actuaciones al Juzgado Civil, Comercial, Minería, y Familia N° 9 de San Antonio Oeste, realizándose el pase correspondiente en el sistema PUMA.

III.- Rechazar los recursos de reposición, con apelación en subsidio, interpuestos por la parte actora contra la providencia dictada el día 23/05/2024 por las razones expuestas en los considerandos.

IV.- Dejar nota de lo aquí resuelto en los autos caratulados "JURADO RICHARD UVALDO Y OTROS C/ GEOFFROY CARLOS ALBERTO Y OTROS S/ NULIDAD S/ INCIDENTE", EXPTE. N° CH-00189-C-2024, de tramite por ante este mismo Juzgado.

V.- Notificar de conformidad a las adecuaciones procesales dispuestas por el Anexo I de la Ac. N° 36/2022 del STJ (9-a) -que implementa el Sistema de Gestión de Exptes. Judiciales "PUMA"-.

En tal sentido todas las providencias y decisiones judiciales, incluyendo la sentencia definitiva, quedan notificadas el martes o viernes posterior al día que se publican en el Sistema PUMA, o el siguiente hábil si alguno de aquellos resulta feriado o inhábil.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza