

Choele Choel 17 de Octubre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en los autos caratulados **MORA VERONICA LUCY C/ CAMPO MARTA BEATRIZ Y OTROS S/ ESCRITURACIONCH-52554-C-0000"**; de los cuales,

RESULTA: Que a fs. 01/10, adjunta documental y se presenta la Sra. Verónica Lucy Mora, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la Dra. Rosa Ana Magyar iniciando demanda por escrituración contra la Sra. Marta Beatriz Campo y Sucesores de Otilia González, ello conforme surge del Boleto de Compra-venta que acompaña.

Refiere que el día 23/05/06 celebró boleto de compra-venta con la Señora Otilia González, mediante el cual adquiere en propiedad conforme las cláusulas y condiciones que lo rigen, tomando la posesión real y efectiva en ése acto, de un inmueble, identificado catastralmente como 09-1-H-301-11 con una superficie de 360 mts², ubicado en Colonia Julia y Echarren.

Afirma, que habiendo abonado enteramente el saldo conforme lo pactado, viene reclamando a lo largo de los años se otorgue la correspondiente escritura traslativa de dominio a su favor.

Que, dado el resultado negativo de todas las diversas gestiones realizadas, finalmente el 30/04/13 remite CD 0347298727, que fuera debidamente recepcionada con fecha 07/05/13 tal lo certificado por el Notario interviniente en el acta de manifestación labrado, citando a las vendedoras a concurrir a la Escribanía del Notario Mario Fernando Fedigatti, Titular del Registro N! 127 de la Provincia de Río Negro, el día 24/05/13, munidas de toda la documentación necesaria para proceder a la escrituración de la parcela descripta.

Que conforme consta en el Acta Notarial Escritura N° 100, labrada, los demandados no asistieron como así tampoco representante alguno.

Concluye diciendo que habiendo intimado formalmente, la inasistencia de la co-demandada a la reunión citada, tomando tal acto como negativa, solicita se ordene a la Señora Marta Campo y a los sucesores de Otilia Gonzalez, a cumplir con la obligación contraída y otorguen escritura traslativa de dominio a su favor del inmueble de referencia a su exclusivo cargo y con expresa imposición de costas.

Funda en derecho, adjunta documental, ofrece prueba y peticiona.

A fs. 11, se asigna el trámite ordinario y se ordena el traslado de la demanda.

A fs. 24 se presenta la Sra. Marta Beatríz Campo, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Doctor Pablo Sergio Mao a devolver la cédula de notificación dirigida a los sucesores de Otilia Gonzalez. Refiere que en oportunidad en que recibió la cedula dirigida a ella, recibió la cédula dirigida a su cuñada quien falleció el día 29/04/12 sin herederos.

Relata ser cuñada de quien en vida fuera Otiliza Gonzalez, no conociendo herederos de la misma.

Asimismo, afirma además haber enviudado en el año 2005

A fs. 26/32 acompaña documental y se presenta el Dr. Pablo Sergio Mao en carácter de Letrado Apoderado de la Señora Marta Beatriz Campo, contestando la demanda instaurada, solicitando que al sentenciar se la rechace con costas.

Seguidamente niega todos los hechos y el derecho que no sea objeto de expreso reconocimiento.

Refiere que lo que no fuere objeto de reconocimiento expreso en él presente responde, debe interpretarse que es negado.

Niega expresamente que se haya celebrado una compra venta del inmueble; que se haya abonado enteramente el saldo del precio conforme lo pactado; que se haya reclamado a lo largo de los años la escritura traslativa de dominio; que al contestar carta documento se efectuaron acusaciones injuriosas; que exista obligación de su parte a la estrega de escritura traslativa de dominio.

Por último, desconoce la documental acompañada por la actora, que no sea expresamente reconocida en el presente responde.

Refiere que efectivamente la Señora Mora Verónica Lucy contrató con la Señora Otilia Gonzalez; que su asistida quien resulta ser cuñada de la antes mencionada fue convocada a suscribir la documentación que aña la actora (Boleto de Compra-Venta).

Dice que, la propiedad, si bien pertenecía a ambas, los derechos sobre la misma eran hereditarios; la propiedad era de los padres de la Señora Otilia Gonzalez, y era ella, quien decidía el destino por ser la casa paterna.

Afirma que ambas, vivían en el mismo inmueble en la Ciudad de Bahía Blanca, y esa situación vicio la voluntad en la suscripción del Boleto por parte de su mandante pues de no firmar debía dejar el inmueble donde vivía en Bahía Blanca.

Que una vez entregada la posesión, y al advertir la Señora Otilia Gonzalez que el precio de la cesión era vil, que no representaba siquiera el canon locativo del inmueble, se comunica con la actora obteniendo de la misma, respuestas evasivas como " *cuando viaje a Bahía hablamos*".

Que se le solicitó el reajuste del precio de la cesión obteniendo como respuesta " *Quédate tranquila, cuando estén los papeles para escritura reveemos el precio*" ... " *La propiedad todavía es tuya, cuando hagamos la escritura la tasamos*" pero nunca más volvió a comunicarse. Ello es lógico, pues ni siquiera pagó por los derechos sobre la propiedad, el valor de canon locativo.

Que al poco tiempo la Señora Otilia Gonzalez comienza con un cuadro de depresión que la lleva a un estado de salud mental alejado de la realidad, posterior internación y fallecimiento.

Afirma que no hay dudas de que la actora se aprovechó de la falta de experiencia, necesidad de la Señora Otilia Gonzalez, pues carecía de estudios, siempre estuvo cuidada patrimonialmente, primero por su padre y luego por su hermano y que esta operación se realizó ya fallecido ambos.

Dice que la situación de su mandante fue totalmente distinta, convocada a firmar el Boleto no tuvo opción.

Indica que se trata de un inmueble de dos plantas en pleno centro de Colonia Juliá y Echarren. El precio pactado conforme la clausula segunda asciende a \$ 20.000. Ya el precio, sin perjuicio de que se celebró en el año 2006 es vil. Pero lo que hace que la operación de Cesión de Derechos no tenga sustento alguno es la forma de pago, la entrega de pesos dos mil y cuotas durante cuatro años, comenzando las mismas en la suma de \$ 200 y el cuarto y último año en \$ 300.

De haberse alquilado el inmueble, si debía abonar en inmobiliaria el mes de depósito, el mes por adelantado y honorarios, estima que hubiera tenido que pagar la misma cuota.

Pero en vez de alquilar adquirió todos los derechos.

Refiere, que el negocio consistió en la cesión de derechos hereditarios, la cesionaria debía continuar a su costa con la sucesión, pero no la activó, no abonó y pretende que las demandada le de una escritura a la cual no se obligaron.

Opone exceptio non adimpletus contractus, ya que considera que de las constancias de autos la actora no ha abonado el saldo del precio, lo que implica su imposibilidad de reclamar a las demandadas cumplimiento de obligación alguna; por otro lado no ha activado la sucesión por lo cual su mandante no se encuentra en condiciones de suscribir documentación.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

A fs. 33 se tiene por presentado, por parte, con patrocinio letrado y con domicilio procesal constituido. Por contestado traslado en tiempo y forma.

De la documental y excepción opuesta se concede traslado.

A fs. 38/39 la actora contesta el traslado conferido del responde de la demandada, solicitando su rechazo, con costas y ordene a otorgar escritura traslativa de dominio a su favor.

Refiere que la co-demandada se presenta, primero acompañando cédula a nombre de la Srta. Otilia Gonzalez, denunciando que la misma se encuentra fallecida desde abril de 2012 y sin herederos aparentes y, posteriormente, por derecho propio contestando la pretensión de escriturar oponiendo la exceptio non adimpletus contractus sin siquiera ofrecer otorgar la escritura que se solicita, especificando modo, lugar, y tiempo que es cuanto debió ofrecer para dar cumplimiento con la obligación asumida a la firma del Boleto de Compra -Venta de ésta pretensión.

Dice que si bien, esa parte niega y rechaza por absolutamente falza la supuesta deuda pendiente que intenta percibir la vendedora, para que opere la excepción planteada debe tratarse de obligaciones bilaterales de cumplimiento simultáneo por lo que en el caso, no son aplicables ni el Art. 512 como así tampoco el Art. 1201 del CC..

Que no obstante lo expuesto, el artilugio dilatorio surge palmario: como se explica que las demandadas no sólo no reclamaron el supuesto saldo pendiente desde por lo menos el año 2009 - cuando debió cancelarse el saldo del precio - sino que tampoco hicieron referencia a deuda alguna al ser citadas por ante la Escribanía en fecha 24 de Mayo de 2013 (ver CD 0347298727)

Cita el Art. 954 del CC. y refiere que tal norma faculta a solicitar la nulidad o modificación de los actos, a todos aquellos contratantes que obtuvieran como resultado de una convención ventajas patrimoniales de exorbitante desproporción y sin justificación alguna. Pero además se debe reunir como requisito esencial, que la persona perjudicada haya estado en una situación especial, ya sea de necesidad, ligereza o inexperiencia que posteriormente descriptas, para tener derecho a accionar.

En cuanto a la legitimación activa, el código resuelve "... Sólo el lesionado o sus herederos podrán ejercer la acción cuya prescripción se operará a los cinco años de otorgado el acto". Y tal, los dichos de la misma co-demandada la supuesta perjudicada ha fallecido y ella ni siquiera es heredera.

Considera que la lesión implica la garantía y protección de aquellas personas que si bien fueron consientes de la celebración de un negocio dañino no pudieron evitarlo ni fueron capaces de cambiar las condiciones del mismo por encontrarse en circunstancias de inferioridad con relación a su contraparte. En el caso, la misma Sra. Campo hace referencia al supuesto arrepentimiento de la Sra. Otilia Gonzalez prácticamente en el mismo momento de celebrado el negocio pero como se explica que a lo largo de 6 años - desde su celebración hasta su fallecimiento - jamás reclamó la renegociación de la compra-venta?

Afirma que esa parte ha dado total cumplimiento con sus obligaciones asumidas en tiempo y forma, habiendo jamás sido interpelada por ninguna de las co-demandadas.

Refiere que tal como surge del informe de dominio que se acompañó oportunamente la Sra. Otilia Gonzalez es titular registral en condominio con su hermano premuerto y cónyuge de la señora Campo, y por tanto no cedió derechos del inmueble sino que perfeccionó una operación de compra-venta-

La cláusula cuarta del Boleto de referencia expresamente notifica a la compradora de la apertura del sucesorio del co-titular registral a cargo de las vendedoras, quienes son las que, en definitiva, tienen la obligación de completar este trámite para poder otorgar la Escritura Traslativa de Dominio a favor de la compradora.

A fs. 41, se recibe la causa a prueba y se fija audiencia Preliminar

A fs. 44 se celebra audiencia Preliminar.

A fs. 46 se provee la prueba ofrecida por las partes.

A fs. 52 la actora solicita se pongan autos a disposición de las partes para alegar.

A fs. 53 se certifica la prueba producida, se declara clausurado el periodo probatorio y se ponen autos a disposición de las partes para alegar.

A fs. 54 se dispone como medida de mejor proveer el libramiento de oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que emita informe de dominio, embargos, gravámenes e inhibiciones actualizados del inmueble de autos.

A fs. 55/56 obra agregado alegato de la actora.

A fs. 57/59 obra agregado alegato de la parte demandada.

A fs. 61 obra informe actualizado de dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble del que surge que el inmueble objeto de autos consta inscripto a nombre de Castor y Otilia Gonzalez y Rodriguez y Antonia Rodriguez.

- En fecha 07/10/15 se dicta Sentencia Interlocutoria por la que se ordena el libramiento de oficio al Registro Civil y Capacidad de las Personas a fin de que informen si quienes figuran como titulares registrales del inmueble objeto de autos han fallecido y en caso afirmativa remitan copia certificada de acta de defunción.

- En fecha 02/02/18 se paralizan éstos autos.

- En fecha 07/04/21 se ordena el Archivo de las actuaciones.

- En fecha 04/02/25 la actora solicita el desarchivo de las presentes actuaciones.

- En fecha 31/03/25 la actora manifiesta que todos los investigados se encuentran fallecidos: 1) en relación a Castor Gonzalez y Antonia RODRIGUEZ, sendas sucesiones, tramitan -atadas por cuerda- por ante el Juzgado Civil N° 5 de la ciudad de Bahía Blanca, Expedientes N° 102.617 y Expediente N° 93.709 respectivamente, por lo que se solicita a SS libre oficio al precitado organismo a efectos acompañe copia certificada de sendas Declaratorias de Herederos dictadas sin perjuicio de la copia simple que se agrega en relación al sucesorio de Castor González.

Asimismo acompaña acta de defunción expedida en debida y legal forma de quien en vida fuera Otilia Gonzalez, DNI N° 10.873.535

- En fecha 04/04/25 se ordena el libramiento de oficio al Juzgado Civil n° 5 de la ciudad de Bahía Blanca a los fines de requerir Declaratoria de Herederos en relación a Castor Gonzalez y Antonia Rodriguez.

- En fecha 06/08/25 se agrega y se tiene presente lo informado y las copias adjuntadas de las declaratorias de herederos dictadas en los autos caratulados "GONZALEZ CASTOR s/SUCESION", Expte. N° 102.617 y "RODRIGUEZ ANTONIA s/SUCESION", Expte. N° 93.709.

- En fecha 08/08/25 la actora manifiesta que habiendo dado cumplimiento con lo ordenado en interlocutorio dictado en fecha 07/10/2015 con el acta de defunción de Otilia González y las declaratorias de herederos dictadas en los sucesorios de los restante titulares registrales del inmueble objeto del presente, solicita se ordene el pase a despacho para dictar sentencia.-

CONSIDERANDO: I.- Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta para emitir sentencia y avocada a tal cometido y analizadas las constancias de autos, se tiene que la actora viene a reclamar por esta vía judicial, la Escrituración del inmueble, designado catastralmente como 09-1-H-301-11 con una superficie de 360 mts², ubicado en Colonia Julia y Echarren que dice haber adquirido a las co-demandadas Otilia Gonzalez y Marta Beatriz Campo, en el marco del boleto de compraventa que adjunta a fs. 06 .

Que como prueba documental, conjuntamente con el escrito de demanda se acompañó Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad inmueble del que surge que el mismo consta inscripto a nombre de Castor y Otilia Gonzalez y Rodriguez y Antonia Rodriguez y requerido que fue por parte de éste Organismo la actualización del mismo, se glosa a fs. 61 informe actualizado constatándose entonces en cabeza de los antes nombrados la titularidad dominial del predio cuya escrituración se pretende.

Ahora bien, a su turno la co-demandada Campos, en oportunidad de comparecer en éstos autos, manifiesta que la Señora Otilia Gonzalez falleció el día 29/04/12 y no tenía herederos.

Mientras que de la lectura del boleto de compra-venta adjuntado por la actora surge en su clausula cuarta, última parte que notifican que se ha iniciado sucesión del Señor Castor Gonzalez.

Ello dio motivo, a que oportunamente se ordenara el libramiento de oficio al Registro Civil y Capacidad de las Personas a fin de que informen si quienes figuran

como titulares registrales del inmueble objeto de autos han fallecido y en caso afirmativa remitan copia certificada de acta de defunción.

Manifestando, a la postre, la actora, en fecha 31/03/25 que todos los investigados se encuentran fallecidos: En relación a Castor Gonzalez y Antonia RODRIGUEZ, sendas sucesiones, tramitan -atadas por cuerda- por ante el Juzgado Civil N° 5 de la ciudad de Bahía Blanca, Expedientes N° 102.617 y Expediente N° 93.709 respectivamente. Acompaña también acta de defunción expedida en debida y legal forma de quien en vida fuera Otilia Gonzalez, DNI N° 10.873.535

Por lo que habiendo oficiado al Juzgado Civil y Comercial N° 5 de la ciudad de Bahía Blanca, remitieron mediante Bus Federal copia de las declaratorias de herederos dictadas en los autos caratulados "GONZALEZ CASTOR S/ SUCESION", Expte. N° 102.617 y "RODRIGUEZ ANTONIA S/SUCESION", Expte. n° 93.709.

II.- Entonces, delimitadas las posturas de las partes, las cuales han sido expuestas in extenso al desarrollar las resultas del presente pronunciamiento y los antecedentes del caso; considerando que el objeto del presente proceso es la escrituración de un inmueble cuya titularidad pertenece a Castor y Otilia Gonzalez y Rodriguez y Antonia Rodriguez -hoy fallecidos-, corresponde ingresar al análisis de la competencia de quien suscribe para entender en los presentes ello de conformidad con lo dispuesto por el Art. 4 del CPCC y si en el caso la presente acción se encuentra alcanzada por el fuero de atracción de los sucesorio.

Sabido es que el fuero de atracción tiene por fin la concentración ante un mismo juez -el que entiende del sucesorio- de todas las acciones seguidas contra el patrimonio del causante.

Para tal faena, he de trae a colación lo dispuesto por el Art. 2336 del Código Civil y Comercial que establece: *La competencia para entender en el juicio sucesorio corresponde al juez del último domicilio del causante, sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección 9a, Capítulo 3, Título IV del Libro Sexto.*

En tal sentido reconocida doctrina en la materia, a la cual adhiero tiene dicho: "Con sustento en la interpretación enunciativa que debe darse al art. 2336 del Código Civil y Comercial, y en armonía con la doctrina que emana del inciso 4 del art. 2384 del Código Civil derogado, y -sobre todo- porque razones de economía procesal y

celeridad en el trámite de los juicios así lo aconsejan, corresponde conocer en los juicios de escrituración, transferencia de automotor y en las demandas por cumplimiento de boleto de compraventa y rescisión de boleto de compraventa, al juez donde tramita el sucesorio demandado. En efecto en los juicios iniciados o a iniciarse contra la sucesión, con relación a boletos de compraventa suscriptos por el causante en vida, corresponde conocer al juez del sucesorio demandado. Ello es así porque en el juicio de escrituración o de transferencia de automotor, el bien cuya traslación de dominio se persigue forma parte del acervo sucesorio por constar registralmente asentado a nombre del causante. Por ello, tratándose de una promesa de venta celebrada respecto de un bien que compone el acervo hereditario, la demanda por escrituración o transferencia del automotor es atraída por el fuero de atracción del sucesorio. (Medina Graciela, "PROCESO SUCESORIO" T.I Editorial Rubinzal - Culzoni, 2017, pág. 137/139).

"Antes de la sanción del nuevo Código, la doctrina y la jurisprudencia consideraban que habían acciones personales que eran atraídas por el juez del sucesorio. Entendemos que esas acciones -no enumeradas en el art. 2336- deben quedar sujetas al fuero de atracción, dentro de la armonía del nuevo Código. Se pueden citar a título de ejemplo, como comprendidas en el fuero de atracción : la demanda por escrituración, aún con domicilio constituido en el boleto de compraventa en otra jurisdicción. En algunos casos comprendidos en esta disposición el fuero de atracción subsiste después de la partición. Así, se ha declarado que la atracción por el juez del sucesorio subsiste o obstante haberse realizado la partición, en la demanda por escrituración de un bien vendido por el causante. (Perez Lasala Jose Luis, "TRATADO DE SUCESIONES -CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN LEY 26994-" T. I, Ed. Rubinzal Culzoni, pág. 125/126

En virtud de lo expuesto y dado que la escrituración que se pretende en el caso lo es respecto de un inmueble de titularidad de Castor y Otilia Gonzalez y Rodriguez y Antonia Rodriguez -hoy fallecidos-, siendo el fuero de atracción de orden público, corresponde que las presentes actuaciones tramiten ante el Juzgado Civil y Comercial N° 5 de la ciudad de Bahía Blanca por tramitar ante tal Tribunal los autos "GONZALEZ CASTOR S/ SUCESION", Expte. N° 102.617 y "RODRIGUEZ ANTONIA S/SUCESION", Expte. N° 93.709" inhibiéndome

de seguir interviniendo en esta causa.

Por todo ello,

RESUELVO: I.- Declarar la Incompetencia de ésta Unidad Jurisdiccional Civil N° 31 de Choele Choel por los motivos expuestos.

II.- Ordenar la remisión de las presentes actuaciones al Juzgado Civil y Comercial N° 5 de la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires por tramitar ante tal organismo los autos "GONZALEZ CASTOR S/SUCESION", Expte. N° 102.617 y "RODRIGUEZ ANTONIA S/SUCESION", Expte. N° 93.709", por aplicación del fuero de atracción que rige en el sucesorio como juicio universal -art. 2336 del CCyC y conforme las razones brindadas en los considerandos .

III.- Firme que sea la presente, pasen las actuaciones OTIC a fin de que procedan a efectivizar por donde corresponda lo dispuesto en el punto II.

IV.- Notificar de conformidad a lo dispuesto en el Art. 120 del CPCyC -según Ley N° 5.777-.

nc

Dra. Natalia Costanzo

Jueza