

San Carlos de Bariloche, 3 de febrero de 2026.

VISTOS:

Los autos caratulados **AMADO CATTANEO, MARIANA C/ ALVAREZ VDA. DE MOHANA, TRINIDAD Y OTROS S/ ESCRITURACION (ORDINARIO) BA-18120-C-0000**, para dictar sentencia.

RESULTA:

A) Mediante presentación de fecha 30.12. 2020 Mariana Amado Cataneo inició demandada de escrituración del inmueble identificado mediante nomenclatura catastral 23-4*611652, ubicado en Paraje La Gotera, del departamento de 25 de Mayo, de esta Provincia, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 727, Folio 233, Finca 141.167, contra Trinidad Alvarez, Irene Mohana, Héctor Mohana y Haydee Mohana. Según afirmó, las personas señaladas vendieron por boleto de compra venta a los Sres. Laureano Rodrigo y Mariano Raimundo Ponce el inmueble indicado. Según afirmó, en 1987 falleció Laureano Rodrigo y en el proceso sucesorio fueron declarados herederos sus cuatro hijo, Pilar, Estaban, José Luis y Rodolfo todos de apellido Rodrigo. Luego, en marzo de 2001, Mariano Raimundo Ponce cedió sus derechos que tenía respecto del lote en favor de los herederos referidos. En el año 2011, falleció Esteban Rodrigo y lo sucedieron sus tres hijos, María Fernanda, María Lucrecia y Mauro Estaban, todos de apellido Rodrigo. Finalmente, en el año 2019, tanto los herederos de Laureano Rodrigo como los de Esteban, cedieron sus derechos en favor de los aquí actores. Ofrecieron prueba y solicitaron que las costas sean impuestas por su orden.

B) Mediante presentación de fecha 11.04.23 el abogado de la parte actora manifestó que Trinidad Álvarez, Irene Mohana y Héctor Mohana han fallecido y que Haydee Mohana fue notificada pero no contestó demanda. Asimismo solicito que se de intervención al Defensor Oficial respecto de los presuntos herederos de los demandados fallecidos.

C) Por medio de la presentación de fecha 11.10.23 el Defensor Oficial señaló que, si bien la Sra. Irene Mohana falleció, no se dio inicio al proceso sucesorio. No obstante ello, señaló que tiene dos hijas -presuntas herederas- Rossana Pamela Campos Mohana y Patricia Campos Mohana.

D) Mediante presentación del 19.12.23 el letrado de parte actora dijo

que Héctor Alberto Mohana falleció que mediante declaratoria de herederos dictada en el marco del proceso sucesorio que tramita ante la Unidad Jurisdiccional 5 se declaró como única heredera a Elvira Rodríguez. Por otro lado solicitó que, encontrándose vencido el plazo de diez días solicitado por el Defensor Oficial, ante la inacción de éste, se cite a Rossana Pamela Campos Mohana y Patricia Campos Mohana mediante edictos en el Boletín Oficial.

E) Por providencia del 28.12.23 se dispuso la citación de Elvira Rodríguez en virtud de la copia de la declaratoria de herederos dictada en el marco del proceso sucesorio de Héctor Alberto Mohana. Asimismo se dispuso la citación por edictos de Rossana Pamela Campos Mohana y de Patricia Campos Mohana.

F) Por intermedio de la presentación de fecha 24.06.24 la actora señaló que la Sra, Elvira Rodríguez falleció y solicitó, en virtud del desconocimiento de la existencia de herederos, que se de intervención al Defensor Oficial. Además, solicito que se declare la rebeldía de Haydee Mohana y de Rossana Campos Mohana por no haber contestado la demanda; y que se intime al mencionado funcionario a notificar a Patricia Campos Mohana ya que la cédula diligenciada al domicilio brindado por dicho funcionario, fue devuelta por el Oficial de Justicia informando que aquélla no vivía allí.

G) Mediante presentación de fecha 18.09.24 se adjuntó el certificado de defunción de Elvira Rodríguez.

H) Por providencias de fecha 09.10.24 y del 06.11.24 se decretó, respectivamente, la rebeldía de Laura Patricia Campos Mohana y de Rossana Campos Mohana.

I) En el marco de la audiencia de conciliación se clausuró el periodo

probatorio poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar; de modo que, no habiendo ninguna de las partes hecho uso de tal facultad y encontrándose firme el llamamiento de "autos" quedaron estos en condiciones de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1. Tal como surge boleto de compra venta agregado a estos autos, Trinidad Álvarez, Irene Mohana, Héctor Alberto Mohana y Haydee Mohana, en su carácter de condóminos, le vendieron a Laureano Rodrigo Contín y a Mariano Raimundo Ponce el inmueble identificado como "parte de la legua C del lote 81 y parte de la legua D del lote 82 de la sección VII" del Departamento 25 de Mayo de esta provincia.

Dicho Boleto, a su vez, fue cedido por los Sres. Mariano Raimundo Ponce y por los herederos de Laureano Rodrigo Contín a favor de Mariana Amado Cattaneo mediante instrumento privado suscripto el 10.09.19.

En base a dichos instrumentos, la actora solicita se escribure el bien mencionado a su favor.

2. Cabe tener presente que, de acuerdo con lo establecido en el art. 1137 del Código Civil y Comercial, el vendedor debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida y poner a disposición de éste los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta y prestar toda cooperación que sea exigible para que la transferencia de dominio se lleve a cabo.

Dicha obligación tiene por efecto concretar al acto jurídico de base poniendo el bien a nombre del comprador ante el Registro de la Propiedad inmueble.

Si bien la actora no adquirió el inmueble de parte de las titulares de dominio, nada impide admitir la acción intentada si se tienen en cuenta dos situaciones particulares.

La primera de ellas es que, no sólo que una de las partes intervinientes en la venta efectuada a los Sres. Rodrigo Contín y Ponce, es decir, la Sra. Haydee Mohana, sino que también las herederas Irene Mohana, Rossana Pamela Campos y Patricia Campos no efectuaron objeción alguna a la petición formulada en este trámite.

Dicha circunstancia se presume al no haber contestado demanda.

Entonces, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 54 del Código Procesal, como la declaración de rebeldía exime a la parte que obtuvo tal declaración de acreditar los hechos invocados, resulta incuestionable que la aquí actora adquirió los derechos

emergentes del boleto de compraventa que le fueran cedidos en relación al bien inmueble mencionado en el punto I de estos considerandos; como así también la ausencia de objeción a otorgar la respectiva escritura traslativa de dominio.

A ello habría que agregar que, en el caso de Roxana Pamela Campos y de Patricia Campos, su silencio también implica que no negaron el carácter de herederas de Haydee Mohana que les fuera atribuido por la actora.

En segundo lugar cabe señalar que la cesión de derechos emergentes de un boleto de compraventa implica la cesión de la posición contractual, motivo por el cual, la aquí actora, se coloca en la posición en la que se encontraban los cedentes, es decir el Sr. Mariano Raimundo Ponce y los herederos de Laureano Rodrigo Contín, quienes adquirieron del inmueble mencionado a través de un boleto de compra venta.

Si bien es cierto que, desde una posición formalista, puede sostenerse que los vendedores por boleto de compra venta no celebraron contrato alguno con la aquí actora, por lo cual no tendrían derecho alguno a exigir la escrituración dada la ausencia de vínculo jurídico entre las partes que integran esta litis, no es menos cierto que una postura más flexible admite dicha posibilidad.

Para arribar a dicha solución, Lorenzetti hace una distinción entre "cesión de derechos" y "reventa" señalando que, en el primer caso hay un reemplazo de la calidad del contratante mientras que en el segundo hay modalidades diferentes de las que poseía el negocio primitivo (ver, Lorenzetti, Ricardo L, Tratado de los Contratos, t. I, pág. 341, ed. Rubinzal Culzoni, año 1999).

En igual sentido se ha dicho que "la transmisión del contrato implica la sustitución del contratante por un tercero, que se coloca en la misma situación jurídica del transmitente (conf. Alterini, Ameal y López Cabana, Derecho de las Obligaciones, Ed. Abeledo Perrot, pág. 658 año 2010) y que "la cesión del boleto, siendo éste un contrato bilateral o de prestaciones recíprocas importa la transmisión al cesionario del derecho a la escrituración cuando la cesión la efectúa el comprador" (ver Mosset Iturraspe, Jorge en Responsabilidad por Daños, t. II Incumplimiento contractual, pág-219, ed. Rubinzal Culzoni, año 1998).

En síntesis, de acuerdo con lo dicho, no hay obstáculo alguno para hacer lugar a la demanda interpuesta.

3. En consecuencia corresponde condenar a Haydee Mohana, Roxana Pamela Campos y Patricia Campos a otorgar la escritura traslativa de dominio del bien objeto de esta acción, en el plazo de 30 días, bajo apercibimiento de ley.

4. Con relación a la obligación de las partes cabe aclarar que, Haydee Mohana su obligación surge de su intervención en el acto de venta a los Sres. Rodrigo Contín y Ponce y como heredera de Trinidad Álvarez; mientras que Rossana Pamela Campos y Patricia Campos, como herederas de Irene Mohana.

5. Las costas se imponen en el orden causado, atento las particularidades del caso reseñadas en el punto anterior, debiendo sumarse a ello que, no sólo que no dieron motivo a ésta acción sino que, además, tampoco formularon de oposición alguna al progreso de ésta (art. 62, 2do. párrafo del Código Procesal).

6. Regular los honorarios del Dr. Gustavo Ariel Godoy, en su carácter de letrado apoderado de la parte actora, en la suma de \$ 1.015.140 y los del Dr. Héctor Elías Ziede en su carácter de Defensor de las personas ausentes, en la suma de \$ 725.100 (conf. art. 9 -10 jus a cada uno- y 11 -40%- y concordantes de la ley 2212).

En atención a todo lo cual,

FALLO: 1) Hacer lugar a la demanda entablada, condenando a Haydee Mohana, Rossana Pamela Campos y Patricia Campos a otorgar la pertinente escritura de dominio del bien objeto de este trámite, en el plazo de 30 días, bajo apercibimiento de ley. 2) Imponer las costas en el orden causado (art. 62, 2do. párrafo del Código Procesal). 3) Regular los honorarios del Dr. Gustavo Ariel Godoy, en su carácter de apoderado de la parte actora, en la suma de \$ 1.015.140 y los del Dr. Héctor Elía Ziede en la suma \$ 725.100. 4) Notificar la presente a la actora en los términos previstos en los arts. 120 y 138 del Código Procesal y a las demandadas mediante cédula de acuerdo con lo dispuesto en el art. 121, inc. g del mismo Código. 5) A los fines de la notificación de la regulación de honorarios respectiva, corresponde vincular a Caja Forense como interviniente externo.

Santiago V. Moran
Juez