



PODER JUDICIAL
MENDOZA

PODER JUDICIAL MENDOZA
FORMULARIO DE INGRESO DE CAUSAS (*)
Implementación CPCCyT - Ley 9.001
Acordadas N° 15.218 y N° 28.944

(Declaración Jurada a llenar por el Profesional)

FUERO	CIVIL			
CATEGORÍA	De conocimiento			
MATERIA	Escrituración			
¿Solicita Medida Precautoria?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>
¿Se presenta conforme al Art. 61 ap. III del CPCCyT?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>
¿Paga Tasa de Justicia?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>

DATOS PERSONALES DEL ACTOR			
Tipo de persona	Humana	Menor de edad	NO
Apellido	ARROYO ALCOCCER		
Nombre	NORHA		
Tipo Documento	DNI	Número	93704775
CUIL/CUIT N°	-----		
Domicilio Real	Manuel A. Sáenz 920, Belgrano, Guaymallén, Mendoza		
Domicilio Electrónico	dr.ogonzalez@gmail.com		

DATOS PERSONALES DEL DEMANDADO	
Tipo de persona	Existencia ideal
Razón Social	URBANIZADORA SAN JOSÉ S.R.L.
CUIT N°	
Domicilio Social	Patricias Mendocinas 634, Ciudad, Mendoza

MONTO Y FECHA DE MORA CONFORME ESCRITO DE DEMANDA	
Fecha de la mora	01/07/1986
Monto original de la deuda	0

DETALLE DE LA DOCUMENTACIÓN ACOMPAÑADA				
¿Acompaña documentación NO digitalizable?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>

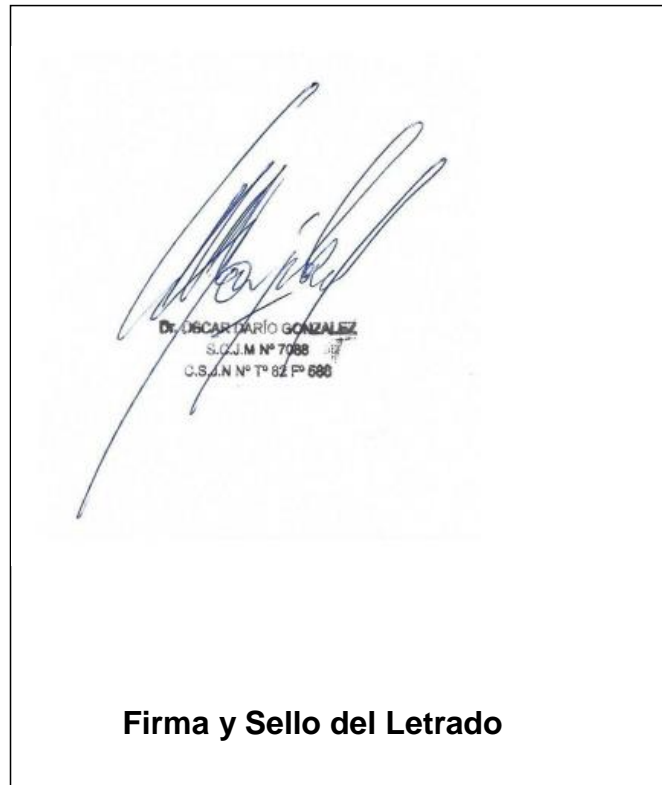
DATOS DEL PROFESIONAL PATROCINANTE	
Apellido	GONZALEZ
Nombre	Oscar Dario
Matrícula N°	7088
Domicilio Legal	Av. Mitre 574 piso 1 oficina 2, Ciudad, Mendoza
Teléfono/Celular	6508796
Correo electrónico	dr.ogonzalez@gmail.com

DATOS DEL PODER	
-----------------	--

(*) La información contenida en la presente, reviste el carácter de Declaración Jurada.

¿Presenta Poder?	SI		NO	X
¿Solicita plazo Art. 29 CPCCyT?	SI	X	NO	

CAUSA CON PRECEDENTE EN TRÁMITE				
	SI		NO	X



(*) La información contenida en la presente, reviste el carácter de Declaración Jurada.



PODER JUDICIAL
MENDOZA

ANEXO DE DOCUMENTACIÓN
Declaración Jurada
Implementación CPCCyT - Ley 9.001
Acordada N° 28.944

Oscar Dario GONZALEZ, matrícula n° 7088, declaro bajo juramento que el archivo en formato PDF acompañado, denominado "**EXPEDIENTE CONDORI FERNANDEZ COMPLETO. pdf**", que consta de ciento cuatro (104) cantidad de páginas, es copia fiel de la documentación digitalizada conforme a la Acordada 28.944 bajo apercibimiento del Art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T. (*), la que se detalla a continuación:

a) INSTRUMENTAL

1. Contrato de cesión de derechos de escrituración.
2. Protocolización de Contrato de Cesión de derechos
3. Copia simple de la Dirección de Registros Públicos donde consta la titularidad del inmueble cuya escrituración aquí se pretende.
4. Partida defunción de Damián Condori Fernández

b) INFORMATIVA ? INFORMACIÓN SUMARIA

1. AFIP, para que remita datos fiscales de la empresa Urbanizadora San José S.R.L., la que había operado como constructora en la década del '60.
2. DIRECCION DE PERSONA JURÍDICA, para que mediante oficio de estilo se informe a este tribunal sobre los antecedentes que obren bajo su órbita de injerencia sobre la persona jurídica ?Urbanizadora San José S.R.L.?
5. Boleto de compraventa con fecha 15/06/1963, extendida por casa Saravia.
6. Recibos de la Escribanía Sibecas, de sumas recibidas para escriturar.
7. Recibo de impuestos a nombre mío.
8. Plano aprobado de construcción
9. Plano aprobado de mensura.

c) INSTRUMENTAL

Los auto N° 99193 caratulados Fernández Damián Condori c/ Urbanizadora San Jose SRL p/ escrituración los que deberán ser requeridos AEV al 6to Juzgado Civil Comercial y Minas.

Dr. OSCAR DARIO GONZALEZ
S.C.J.M N° 7088
C.S.J.N N° T° 82 F° 688

.....
Firma y sello aclaratorio

(*) art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T.: Para el caso de actuaciones electrónicas o digitales quienes intenten cualquier forma indebida de alteración, supresión o agregación contra las mismas será pasible de las sanciones previstas en el Art. 47 sin posibilidad de intervención nuevamente en la causa, con pérdida de honorarios y denuncia del caso con elevación a la justicia del crimen y al Colegio de profesionales pertinente, si correspondiere.



PODER JUDICIAL
MENDOZA

ANEXO DE DOCUMENTACIÓN
Declaración Jurada
Implementación CPCCyT - Ley 9.001
Acordada N° 28.944

Oscar Dario GONZALEZ, matrícula n° 7088, declaro bajo juramento que el archivo en formato PDF acompañado, denominado "**EXPEDIENTE CONDORI FERNANDEZ COMPLETO. pdf**", que consta de ciento cuatro (104) cantidad de páginas, es copia fiel de la documentación digitalizada conforme a la Acordada 28.944 bajo apercibimiento del Art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T. (*), la que se detalla a continuación:

a) INSTRUMENTAL

1. Contrato de cesión de derechos de escrituración.
2. Protocolización de Contrato de Cesión de derechos
3. Copia simple de la Dirección de Registros Públicos donde consta la titularidad del inmueble cuya escrituración aquí se pretende.
4. Partida defunción de Damián Condori Fernández

b) INFORMATIVA ? INFORMACIÓN SUMARIA

1. AFIP, para que remita datos fiscales de la empresa Urbanizadora San José S.R.L., la que había operado como constructora en la década del '60.
2. DIRECCION DE PERSONA JURÍDICA, para que mediante oficio de estilo se informe a este tribunal sobre los antecedentes que obren bajo su órbita de injerencia sobre la persona jurídica ?Urbanizadora San José S.R.L.?
5. Boleto de compraventa con fecha 15/06/1963, extendida por casa Saravia.
6. Recibos de la Escribanía Sibecas, de sumas recibidas para escriturar.
7. Recibo de impuestos a nombre mío.
8. Plano aprobado de construcción
9. Plano aprobado de mensura.

c) INSTRUMENTAL

Los auto N° 99193 caratulados Fernández Damián Condori c/ Urbanizadora San Jose SRL p/ escrituración los que deberán ser requeridos AEV al 6to Juzgado Civil Comercial y Minas.

Dr. OSCAR DARIO GONZALEZ
S.C.J.M N° 7088
C.S.J.N N° T° 82 F° 688

.....
Firma y sello aclaratorio

(*) art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T.: Para el caso de actuaciones electrónicas o digitales quienes intenten cualquier forma indebida de alteración, supresión o agregación contra las mismas será pasible de las sanciones previstas en el Art. 47 sin posibilidad de intervención nuevamente en la causa, con pérdida de honorarios y denuncia del caso con elevación a la justicia del crimen y al Colegio de profesionales pertinente, si correspondiere.

**DEMANDA POR ESCRITURACIÓN
CESIÓN DE DERECHOS DE EXPEDIENTE
SENTENCIA RECAÍDA EN AUTOS N° 99.193
6º JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS
LO QUE EXPRESA**

Sr. Juez:

OSCAR DARÍO GONZALEZ, abogado del foro local mat. 7088, en el ejercicio letrado de la Sra. NORHA ARROYO ALCOCER, quien a su vez lo hace por su propio derecho., a V.S. digo:

I. DATOS PERSONALES:

Mi representada es boliviana, mayor de edad, de estado civil soltera, de profesión ama de casa, documento nacional de identidad N° 93.704.775.

II. DOMICILIO LEGAL:

Que, a los efectos por la Ley ritual, constituimos conjuntamente domicilio legal en Avda. Mitre 574, 1 piso, of. 2 de la ciudad Capital de Mendoza y domicilio procesal electrónico en la matrícula 7088 correspondiente a este profesional, además de correo electrónico en la dirección dr.ogonzalez@gmail.com lo que solicito se tenga presente a todos los efectos legales que correspondan.

Asimismo, y en cumplimiento con el art 21 de la ley 9001, denuncio de mi ahijada procesal: DNI N° 93.704.775, domicilio real en calle Manuel A. Sáenz 920, distrito Gral. Belgrano, Guaymallén, Mendoza, en tanto que el domicilio electrónico en 5492616508796@gmail.com y teléfono celular 2615868851 y constituyendo domicilio legal juntamente en Avda. Mitre 574, 1 piso, of. 2 de Ciudad, Mendoza

III. PERSONERIA

Acredita personería a los fines de este libelo y según lo establece el art. 29 CPCCyT formalmente con el escrito debidamente adjuntado.

IV. OBJETO:

Que vengo a promover formal demanda contra “Urbanizadora San José S.R.L” con domicilio legal en Patricias Mendocinas 634, de Ciudad, Mendoza, por otorgamiento de escritura pública traslativa de dominio del inmueble ubicado en Allayme, esquina Manuel A. Sáez s/n de Guaymallén, Mendoza, inscripto en el registro de la propiedad como 2 da inscripción al Nro. 12.798, fs. 367, T. 87 D de Guaymallén, que la demandada vendió a mi representada sin cumplir su obligación de escriturar.

V. HECHOS

a. En fecha 07 del mes de octubre de 2008, el señor: DAMIÁN CONDORI FERNÁNDEZ, de nacionalidad boliviana, con Cedula de Identidad de Extranjería N° 384.272, domiciliado en calle Allayme esq. Manuel A. Sáez, distrito Gral. Belgrano San José, Guaymallén, Provincia de Mendoza, le vende a la Sra. NORHA ARROYO ALCO CER, con Documento Nacional de Identidad N° 93.704.775 con domicilio en calle Manuel A. Sáenz N° 920, del distrito Belgrano, San José por medio de CONTRATO DE CESIÓN DE EXPEDIENTE DE ESCRITURACIÓN los derechos que ostenta sobre la propiedad identificada como como lote 11 de la manzana II del plano de loteo archivado bajo el N° 2630 de Guaymallén, actualmente como 2 da inscripción al N° 12798 fs., 357, T 87 D de Guaymallén, con una superficie según medida parte mayor extensión de 250,82 mts 2 con padrón de rentas N° 43038/04 y padrón municipal 14370, ubicado sobre calle Allayme esq. Manuel A. Sáenz distrito General Belgrano, San José, Guaymallén, provincia de Mendoza y que fueran reclamados ante los Tribunales de Justicia, mediante expte 99.193, caratulados FERNÁNDEZ DAMIÁN CONDORI CONTRA URBANIZADORA SAN JOSE S.R.L. P/ ESCRITURACIÓN originario del Sexto Juzgado en lo Civil Comercial y Minas de la Primera Circunscripción Judicial de Mendoza.

La venta de la propiedad ut-supra mencionada a mi comitente, se instrumentó mediante “Contrato de Cesión de Expediente de Escrituración”, pasada en la fecha indicada al inicio de este capítulo, por ante la notaria Marta Méndez García, notario público registro 157 de Mendoza, quien por Actuación Notarial serie N° 00054192, certifica que la firma inserta en la cesión de derechos expediente N° 0099193 pertenece al Sr. Damián Condori Fernández con cedula de identidad de extranjería N° 384.272 de nacionalidad boliviano, quedando formalizado en acta 112, fojas 112 del libro siete de Requerimientos para Certificaciones de Autenticidad de Firmas e Impresiones Digitales

El inmueble referido y que fuera objeto de transmisión por parte del señor Damián Fernández Condori a la parte aquí actora fue adquirido a la Urbanizadora San José S.R.L., en el año 1963, conforme documentación que obra en los autos 99193 caratulado “FERNÁNDEZ DAMIÁN CONDORI C/ URBANIZADORA SAN JOSÉ S.R.L. p/ Escrituración” iniciados y resueltos por ante el 6° Juzgado Civil, Comercial y Minas. Dicho expediente fue ya solicitado su desarchivo y desde ya lo dejo ofrecido como prueba en el capítulo correspondiente.

Sobre dicho expediente recayó sentencia en fecha 1 de Julio de 1986 en donde el Sr. Juez, Luis Montenegro Saez, en su CONSIDERANDO refiere “1) *Que la no contestación de la demanda tiene para el Suscripto el valor que le acuerda en art. 168 inc./ 19 en el sentido de estimar el silencio del demandado como el reconocimiento de la verdad de los hechos legados por la contraria y el tener por autentica la documentación acompañada. - Que los instrumentos acompañados traen la evidencia de la obligación da incumplida por lo que la acción debe progresar sin más recaudos. -*

2) que atento a la forma como se resuelve/ la cuestión las costas deben aplicarse a la parte demandada que resulta vencida (art. C.P.C.). -Por lo expuesto y arts. 1197, 1184 inc. I y 1185 del c.c. y art 256 del C.P.C.,”

Concluyendo en el RESUELVO “1°) *Hacer lugar en todas sus partes a la demanda de fs. 5/6 y en consecuencia condenar a URBANIZADORA SAN JOSE S.R.L. para que en el plazo de VEINTE DIAS de ejecutoriada la presente, otorgue*

escritura traslativa de dominio al actor sobre el inmueble de calle Manuel A. Sáez y Allayme de Gllén, Mendoza, inscripto en el Registro de la Propiedad como 2° inscripción al No 12798 fs. 367 T 87 D Gllén. bajo apercibimiento de normado por el art. 273 inc. 5° del C.P.C. 2°) Imponer las costas a la parte demandada/vencida (art. 36 C.P.C.). - 3°) Regularlos honorarios profesionales del Dr. ALEJANDRO VIGGIANO en la suma de australes DOSCIENTOS (A/200.-) Y A LA Dra. ANA ROSA GRAS en la suma de australes CIEN (A/100.-) Arts. 10 y 13 de la Ley de Aranceles.”

Razón esta por la que solicito a Usía tenga correctamente dispuesto la línea de derechos reales sobre la propiedad que aquí se solicita, se sirva ordenar su escrituración. Para ello acompaño matrícula expedida en fecha 2 de junio de 1949 por la Dirección de Registros Públicos, donde el lote aquí pretendido se encuentra aún a nombre de la Urbanizadora San José SRL, aquí demandada.

b. que con fecha 7 de marzo de 2008 se convino celebrar “contrato de cesión del expediente de escrituración” sobre cuyos derechos resultaba legitimado el señor Damián Condori conforme autos N° 99.193 caratulados “Fernández Damián Condori contra Urbanizadora San José SRL p/ Escrituración” siendo el cedente el señor Condori y Cesionaria la señora Arroyo Alcocer.

Expone que el 20 de diciembre 2016 se realizó la protocolización del contrato, solicitada por la señora Norha Arroyo Alcocer a la Escribana María Verónica Viñolo, manifestando la Sra. Arroyo en dicha oportunidad “Que en su condición de cesionaria de todos los derechos y acciones litigiosas de un expediente judicial sobre título supletorio” (entiéndase escrituración) concurre a la notaría solicitando su intervención “*a fin de dejar constancia protocolar de su título de la adquisición de dichos derechos y acciones pasado en instrumento privado con certificación notarial de firmas...*”

Refiere que con fecha 7 de marzo de 2008 se convino celebrar “contrato de cesión del expediente de escrituración” sobre cuyos derechos

resultaba legitimado el señor Damián Condori conforme autos N° 99.193 caratulados “Fernández Damián Condori contra Urbanizadora San José SRL p/ Escrituración” siendo el cedente el señor Condori y Cesionaria la señora Arroyo Alcocer.

En dicha protocolización de fecha 20 de diciembre de 2016 se transcribe el acta de “contrato de cesión de expediente de escrituración”, de donde surge que el mismo fue realizado entre Damián Condori Fernández en su carácter de cedente y Norha Arroyo Alcocer en su carácter de cesionaria con respecto a los derechos legítimos del cedente sobre el expediente N° 99.193 caratulado “Fernando Damián Condori contra Urbanizadora San José SRL p/ Escrituración” que en lo sucesivo se denominará los derechos de escrituración...”

VI. PLATAFORMA DOCTRINARIA

El art. 1.454 del -vigente al momento de la cesión- establecía “toda cesión debe ser hecha por escrito, bajo pena de nulidad, cualquiera que sea el valor del derecho cedido, y aunque él no conste de instrumento público o privado”, por su parte el art. 1.455 precisaba que quedan exceptuadas de dicho principio “las cesiones de acciones litigiosas que no pueden hacerse bajo pena de nulidad, sino por escritura pública, o por acta judicial hecha en el respectivo expediente, y los títulos al portador que pueden ser cedidos por la tradición de ellos.”

Al respecto el art. 1044 del Código Civil de Vélez rezaba: son nulos los actos jurídicos ...cuando no tuviesen la forma exclusivamente ordenada por ley...

Este tercer caso del artículo 1044 refería a los actos formales solemnes o de solemnidad absoluta, es decir a aquellos en los cuales la observancia de la forma hace a la validez del negocio... Respecto al carácter de la nulidad, se ha interpretado que, en principio el otorgamiento de actos que no revisten las formas solemnes establecidas por la ley son nulos de nulidad absoluta. Ello es así en atención a la importancia de la forma de los actos jurídicos, que se vincula fundamentalmente con el interés de terceros extraños al acto y con la seguridad en

el tráfico jurídico (Código Civil de la República Argentina Explicado directores de Obra Compagnucci, De Caso, Ferrer, Kemelmajer de Carlucci, Kiper, Lorenzetti, Medina, Méndez Costa, Moset Iturraspe, Piedecasa, Rivera y Trigo Represas, 1ª ed., Ed. Rubinzal- Culzoni, Santa Fe, 2011, Tomo III, pág. 516/517). -

Finalmente, el artículo 1047 del CC establecía que la nulidad absoluta puede y debe ser declarada de oficio por el Juez aún sin petición de parte, cuando aparece manifiesta en el acto. Así en el ámbito del derecho Civil se ha entendido como supuestos de nulidad absoluta el acto nulo celebrado en infracción a la forma solemne (art. 1044 supuesto tercero) (Código Civil de la República Argentina Explicado directores de Obra Compagnucci, De Caso, Ferrer, Kemelmajer de Carlucci, Kiper, Lorenzetti, Medina, Méndez Costa, Moset Iturraspe, Piedecasa, Rivera y Trigo Represas, 1ª ed., Ed. Rubinzal- Culzoni, Santa Fe, 2011, Tomo III, pág. 526). -

Sabemos además que la escritura de protocolización no subsana el vicio instrumental de la cesión de derechos litigiosos, pues ese documento notarial protocoliza la cesión privada celebrada entre las partes pero no es una cesión por instrumento público (ver en este sentido Uslenghi de Zucoli Nora Noemi c/ Estancias El Espejo s/ ejecución hipotecaria, Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca, Sala/Juzgado: II, Fecha: 18-mar-2010, Cita: MJ-JU-M-53785-AR | MJJ53785 | MJJ53785)

Dicho esto, y a efectos de atribuir legitimidad al acto jurídico realizado por el Sr. Condori y la Sra. Arroyo y en tanto si este, debía ser realizado por escritura pública bajo pena de nulidad, tenga Usia presente que en las actuaciones N° 99.193 se había dictado sentencia haciendo lugar a la demanda y condenando a la demandada URBANIZADORA SAN JOSE SRL a otorgar escritura traslativa de dominio con fecha 1 de julio de 1986 (ver fs. 25 y vta. de dichas actuaciones, la cual fue debidamente notificada según constancias de fs. 32, 34 y 35 de los autos 99.193); sentencia esta que quedó firme mucho tiempo antes de la

cesión de derechos con firma certificada realizada el 07 de marzo de 2008, que luego se protocolizara el 20 de diciembre de 2016.

Así si bien mi patrocinada, Sra. Arroyo solicita a la escribana Viñolo la protocolización del contrato de marras en su condición de “cesionaria de todos los derechos y acciones *litigiosas* del expediente judicial de referencia”, lo cierto es que al momento de la cesión no se trataba de derechos litigiosos. - el subrayado me pertenece-

Ya como lo como menciona López de Zavalía no son litigiosos los créditos en los que hubo contienda pero que al tiempo de la transmisión ya cesó (Código Civil de la República Argentina Explicado directores de Obra Compagnucci, De Caso, Ferrer, Kemelmajer de Carlucci, Kiper, Lorenzetti, Medina, Méndez Costa, Moset Iturraspe, Piedecasa, Rivera y Trigo Represas, 1ª ed., Ed. Rubinzal- Culzoni, Santa Fe, 2011, Tomo IV, pág. 732). -

En este orden de ideas cabe concluir que se trató en el caso de una cesión de derechos (obsérvese que se transcribe en la protocolización de la cesión que, se cede “derechos de escrituración”).

El artículo 1444 del Código Civil mencionaba que todo objeto incorporal, todo derecho y toda acción sobre una cosa que se encuentra en el comercio puede ser cedido, a menos que la causa no sea contraria a alguna prohibición expresa o implícita de la ley, o al título mismo del crédito.

Por tanto, pueden considerarse como derechos cesibles: las obligaciones naturales, los derechos creditorios de obligaciones de dar, de hacer y de no hacer, los derechos y acciones reales, las acciones de las sociedades anónimas, etc. (Código Civil de la República Argentina Explicado directores de Obra Compagnucci, De Caso, Ferrer, Kemelmajer de Carlucci, Kiper, Lorenzetti, Medina, Méndez Costa, Moset Iturraspe, Piedecasa, Rivera y Trigo Represas, 1ª ed., Ed. Rubinzal- Culzoni, Santa Fe, 2011, Tomo IV, pág. 720). -

Así, resulta claro que la sentencia firme dictada en los autos N° 99.193 condenó a la demandada a una obligación de hacer, es decir a otorgar escritura traslativa de dominio respecto del inmueble de marras; y que por tanto lo que cedió le Sr. Condori no fueron derechos litigiosos como expresa la cesionaria; por lo que resultaba aplicable al caso el artículo 1454 del CC que establecía que toda cesión debía ser hecha por escrito bajo pena de nulidad, cualquiera que sea el valor del derecho cedido, y aunque él no conste de instrumento público o privado, lo cual se ha cumplido en el caso de autos.

Tanto la doctrina como la jurisprudencia nacional, mayoritariamente y con diversos fundamentos, facultan al juez para examinar de oficio la calidad o legitimación para obrar (ver L.L., 1995-A, 960).

Dicha cuestión ha sido objeto de claro pronunciamiento por parte de la Suprema Corte de Mendoza. En lo pertinente dijo nuestro Superior Tribunal que: "La doctrina nacional y extranjera, no apoya al recurrente, desde que mayoritariamente y con diversos fundamentos, faculta al juez para examinar de oficio el tema; en tal sentido se ha dicho:

a) Se trata de una típica cuestión de derecho; consecuentemente, rige la norma "iuria novit curia" (Satta, Salvatore, ob. cit., T. III, p. 374; Fairen Guillén, Víctor, "Estudios de Derecho Procesal", p. 229, Madrid 1965; Chiovenda, José, "Instituciones de Derecho Procesal Civil", trad. de Gómez Orbaneja, Madrid, 1936; Arazi, Roland, ob. cit., LA LEY, 1985-A, 960).

b) La calidad o legitimación para obrar, es un requisito esencial del derecho de acción (o de la pretensión), una condición de admisibilidad intrínseca de la acción o pretensión; en la terminología de algunos autores, un presupuesto procesal. Consecuentemente, se entra en el juzgamiento del mérito, atendibilidad o fundabilidad de lo pretendido, sólo después de acreditarse las "justas partes" o las "partes legítimas". (Morello-Sosa, Berizonce, "Códigos procesales en lo civil y comercial de la provincia de Buenos Aires y de la Nación", Comentados y anotados,

T. IV-B, p. 221, Ed. Platense-Perrot, Buenos Aires, 1990; Quintero de Prieto, Beatriz, ob. cit., "La legitimación en la causa", Revista de Estudios procesales, p. 74, núm. 36).

c) El juez puede advertir esa falta de legitimación manifiesta, antes de correr traslado de la demanda, pudiendo entonces repeler "in limine" la demanda, ya que ello hace innecesaria la tramitación del proceso. Se trata de un supuesto de improponibilidad subjetiva de la demanda que autoriza tal actitud. Con mayor razón entonces, puede hacerlo al momento de la sentencia (Arazi, Roland, ob. cit., La Ley, 1985-A, 960 y en Enciclopedia Jurídica Omeba, apén. V, p. 346).” (Ver L.L. 1992-C-201 o ED 146-282)

“Para el juez no existe impedimento de que en la sentencia se pronuncie de oficio acerca de la existencia o inexistencia de la legitimación sustancial activa y pasiva, aún en la hipótesis de que el demandado se haya abstenido de plantear esta circunstancia en la oportunidad procesal adecuada o la haya articulado en los alegatos o al momento de expresar agravios, habida cuenta que se trata de un tema que recae sobre la eficiencia de la administración de justicia” (Conf. 2° Cám. de Apel. de Mendoza, L.S. 06-034. En igual sentido, 1° Cám. de Apel. de Mendoza, L.S. 147-358). -

La legitimación sustancial de las partes activa y pasiva, constituye un presupuesto preliminar y necesario para la declaración del derecho en favor del actor. Si la ausencia de legitimación tiene el carácter de manifiesta, su examen se verifica de oficio, o a petición de parte en el estadio preliminar del juicio, como excepción de previo y especial pronunciamiento. En una segunda oportunidad, el Juez considera el tema de la legitimación ya que, en la sentencia frente al planteamiento de la respectiva defensa, o en virtud de su oficio judicial al controlar los presupuestos de hecho de la norma jurídica que sirve de fundamento a la pretensión. De advertir el sentenciante la falta de legitimación de las partes, corresponderá que la ponga de manifiesto en la sentencia, aunque no haya sido

opuesta como defensa, pues formalmente la “legitimatio ad causam” se presenta como una cuestión de derecho.

De la lectura de la protocolización del acta contrato de cesión de expediente de escrituración que en el capítulo de prueba se encuentra ofrecida surge de manera clara, que se trata de un contrato de cesión de derechos regido por las disposiciones de los arts. 1434 a 1484 del Código Civil. Si bien es cierto que el propósito de mi representada, la Sra. Norha Arroyo al contratar es llegar a adquirir el dominio del inmueble en el objeto detallado, la substancia del contrato no es el inmueble en sí, sino los derechos que el Sr. Condori tenía sobre él, adquiridos en virtud de una cesión hecha a su favor de los derechos que sobre el mismo tenía su cedente en virtud de una compraventa realizada a la entonces titular de dominio (ver fs. 5 de los autos 99193).

Parafraseando a Guillermo Antonio Borda se puede decir que mientras el cumplimiento del contrato de compraventa importa la adquisición por parte del comprador de un derecho absoluto sobre la cosa, que puede hacer valer por sí mismo, sin intermediarios, **en el caso del contrato que nos ocupa el cumplimiento del contrato importa la adquisición de un derecho a exigir del deudor cedido la transferencia del dominio sobre esa cosa que le debía al cedente** (cfr. Borda "Manual de Contratos"; 19ª. Edición, Abeledo Perrot, 2000, pág. 153). (ver Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba, Sala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: III, Partes: Galetto Olga Ester c/ Abed Gustavo Adolfo s/ ordinario - cumplimiento/resolución de contrato, Fecha: 13 de mayo de 2010, Colección: Fallos, Cita: MJ-JU-M-55734-AR|MJJ55734|MJJ55734)

En el fallo ut supra citado se dijo “No hay forma de interpretar que la voluntad de las partes haya sido otra. Mucho menos que el demandado pueda haberse obligado a escriturar, cuando nunca fue titular de dominio...”.

Entre las partes quedó transferido el derecho que era objeto del contrato y desde ese momento estuvo habilitada la cesionaria para ejercerlo, aun

cuando quedara pendiente la notificación al deudor cedido en lo que hace a los efectos contra terceros (art. 1467 del Código Civil). La obligación de otorgar la escritura pública traslativa del dominio del inmueble no fue nunca, ni pudo serlo, una obligación asumida por el cedente o que pudiera cumplir éste, ya que lo que le transmitió a la cesionaria fue el derecho de exigírsela a quien le había comprometido en venta a él...”

Así si bien la cesionaria, Sra. Norha Arroyo, no tenía ningún vínculo contractual con el titular de dominio para reclamarle el otorgamiento de la escritura, queda claro que en virtud de la cesión ella vino a ocupar la posición del comprador, Sr. Condori, cuyos derechos han sido objeto de la cesión invocada en los presentes.

VII. PRUEBA:

Como tal ofrezco la siguiente:

a) INSTRUMENTAL

1. Contrato de cesión de derechos de escrituración.
2. Protocolización de Contrato de Cesión de derechos
3. Copia simple de la Dirección de Registros Públicos donde consta la titularidad del inmueble cuya escrituración aquí se pretende.
4. Partida defunción de Damián Condori Fernández

b) INFORMATIVA – INFORMACIÓN SUMARIA

1. AFIP, para que remita datos fiscales de la empresa Urbanizadora San José S.R.L. ,la que había operado como constructora en la década del '60.
2. DIRECCION DE PERSONA JURÍDICA, para que mediante oficio de estilo se informe a este tribunal sobre los antecedentes que obren bajo su órbita de injerencia sobre la persona jurídica “Urbanizadora San José S.R.L”

y, en su caso, si la misma ha presentado en los últimos cinco años informes de su actuación.

5. Boleto de compraventa con fecha 15/06/1963, extendida por casa Saravia.
6. Recibos de la Escribanía Sibecas, de sumas recibidas para escriturar.
7. Recibo de impuestos a nombre mío.
8. Plano aprobado de construcción
9. Plano aprobado de mensura.

c) INSTRUMENTAL

Los auto N° 99193 caratulados Fernández Damián Condori c/ Urbanizadora San Jose SRL p/ escrituración los que deberán ser requeridos AEV al 6to Juzgado Civil Comercial y Minas.

d) TESTIMONIAL

De la escribana Verónica Viñolo, Registro N° 00712, N° de contacto (0261) 4242640, con domicilio legal en Capitán de Fragata Moyano 258 de la Ciudad de Mendoza, a efectos que reconozca contenido y firma del instrumento de protocolización de cesión de derechos de expediente.

VIII. DERECHO:

Fundo lo peticionado en los arts. 995, 1018 CCYCN y concordantes del Cod. Procesal Civil Comercial y Tributario

IX. PETITORIO:

Por tanto, a V.S. pido:

1. me tenga por presentado, parte y domiciliado.
2. Por iniciada la demanda de escrituración.
3. Se de traslado por término de ley.

4. Se considere parte de la presente demanda, la sentencia recaída en los autos N° 99193 caratulados Fernández Damián Condori c/ Urbanizadora San Jose, p/ escrituración

5. Oportunamente se otorgue judicialmente, Escritura Traslativa de dominio.

Proveer de conformidad.

SERÁ JUSTICIA.



Dr. OSCAR DARÍO GONZÁLEZ
S.C.J.M N° 7068
C.S.J.N N° T° 82 P° 686

