

Cipolletti, 6 de marzo de 2026

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes caratulados "SERER RUBEN DANIEL C/ M&C PETROL S.A. S/ ORDINARIO (ESCRITURACIÓN)" (Expte. CI-00940-C-2023), para dictar sentencia definitiva;

**RESULTA:**

1.- En fecha 4/5/2023 (I0001) se presentó Rubén Daniel SERER, por su propio derecho, con el patrocinio letrado del Dr. Javier Alejandro SUHS, e interpuso acción de escrituración contra M&C PETROL S.A., respecto de los inmuebles situados en la ciudad de Catriel, identificados catastralmente como DC 01-3-SC-CH 084 parcelas 6, 7 y 8.

En la mención de los hechos, refirió que en fecha 12 de agosto de 2013 adquirió dichos bienes a la demandada, los que se encontraban baldíos. Luego no pudo continuar con las gestiones tendientes a la escrituración por razones de salud (adujo que tuvo un ACV). Cuando se recuperó (aun con ciertas secuelas), tomó conocimiento de que la sociedad vendedora se había retirado de la ciudad de Catriel.

Agregó que, no obstante, por averiguaciones que realizó en el Registro Público de Comercio confirmó que la sociedad continuaba vigente y que su presidente era el Sr. Diego Martín PIERMATTEI, con domicilio en la ciudad de Villa Carlos Paz, Provincia de Córdoba, el que denunció a los fines del traslado de la demanda.

Adujo que intentó lograr la escrituración en forma extrajudicial y a través del diálogo con dicha persona (presidente de la firma), pero sin obtener respuesta favorable.

Fundó en derecho su pretensión, con cita de normas, doctrina y jurisprudencia.

Acompañó prueba documental y solicitó cautelarmente la anotación de litis sobre los inmuebles.

En su petitorio final instó el oportuno acogimiento de la demanda, con costas a la contraparte.

2.- Luego de resolverse una incidencia procesal relacionada con el pago de los impuestos de justicia (I0005) y cumplido su pago, por providencia de fecha 15/11/2023 (I0006) se dio curso a la acción bajo las normas del proceso ordinario y se ordenó el traslado de la demanda.

También en esa oportunidad, como fuera solicitado, se dispuso la anotación de la litis en el Registro de la Propiedad Inmueble con relación a los bienes objeto del juicio (sin que conste en la causa el libramiento del oficio respectivo ni, por lo tanto, la

efectiva inscripción registral de la medida).

Acreditada la subsistencia y el domicilio de la demandada a través del informe del Registro Público de Comercio de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe (E0006), se libró la respectiva cédula para notificar el traslado de la demanda.

El 12/11/2024 (E0007) se acreditó el diligenciamiento de esa notificación, efectivizada el 23/9/2024 según hizo constar el oficial público interviniente.

Puesto que la demandada no compareció al proceso, a pedido de la parte actora fue declarada en rebeldía por providencia de fecha 4/12/2024 (I0010). Acto procesal que también se notificó en el domicilio legal de la sociedad (sede social inscripta), según constancia acompañada el 19/2/2025 (E0008).

3.- Aunque inicialmente se dispuso la apertura a prueba y se llevó a cabo la audiencia preliminar (I0012), una vez que la accionante cumplió lo dispuesto en dicho acto, el 11/8/2025 (I0014), a su instancia, se declaró la cuestión como de puro derecho. Esto siguiendo la inteligencia —admitida por la doctrina— de que aparte de los efectos que proyecta la declaración de rebeldía firme de la demandada, la controversia quedó reducida a la interpretación de instrumentos documentales ya incorporados al expediente, sin necesidad de producir nuevos medios probatorios.

En ese estado de la causa, y conforme a la facultad prevista en el último párrafo del art. 332 del CPCC, la parte actora amplió los fundamentos de su pretensión mediante su escrito de fecha 13/8/2025 (E0011).

Tras ello, el 14/11/2025 (I0016) se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido); y

**CONSIDERANDO:**

4.- Según los antecedentes de la causa anteriormente relacionados, la cuestión litigiosa radica en determinar si la sociedad comercial demandada está obligada a otorgar, a favor del accionante, la escritura traslativa de dominio de los inmuebles objeto del juicio.

Inicialmente, es importante precisar los efectos de la incomparecencia al proceso y la consiguiente declaración de rebeldía de M&C PETROL S.A.

Conforme lo previsto en el art. 54 del CPCC —Ley 5777—, la rebeldía declarada y firme exime a quien obtuvo la declaración de la carga de acreditar los hechos invocados, los que se tendrán por ciertos salvo que fueran inverosímiles; ello sin perjuicio de las facultades que otorga al juez el artículo 34 inciso 2 del CPCC.

En cuanto a la documentación presentada junto con la demanda y después

complementada por la parte actora en fecha 27/06/2025 (E0009), tampoco fue impugnada en la etapa oportuna del pleito, por lo que se la debe tener por reconocida o recibida, según el caso (cfr. art. 356 ap. 1 CPCC —Ley 4142— y actualmente art. 329 ap. 1 CPCC —Ley 5777—).

Dice conocida doctrina que al no haber oposición respecto de los hechos, no hay discusión alguna sobre ellos que haga necesario probarlos (conf. Arazi y Rojas, Cód. Procesal, página 238).

En efecto, en la causa "BOTTURI" (Se. 42/23) y antes también en "MELO" (Se. 32/20), la Cámara de Apelaciones local, siguiendo —y citando— la jurisprudencia del STJRN ("REINA", Se. 83/15), ha remarcado que, en el régimen procesal civil de Río Negro, conforme art. 60 del anterior CPCC, que ahora reproduce el citado art. 54 del nuevo CPCC (Ley 5777), *"La rebeldía declarada y firme...genera una presunción de veracidad que no necesita ser ratificada por ningún medio probatorio; en tal sentido, la jurisprudencia ha sostenido que la fuente de convicción establecida por dicho precepto no puede ser calificada de insuficiente, a menos que el hecho afirmado en la demanda sea inimaginable, absurdo o imposible, según la lógica y la experiencia...Entonces la rebeldía una vez declarada y firme, provoca la eximición de la acreditación por parte del actor de los hechos que invocó, imponiéndose dos límites, uno es la posibilidad de que esos hechos resulten inverosímiles, es decir que no resulten creíbles por sus características o sus particularidades. Y el otro estaría dado en los casos de circunstancias dudosas que se brinda al juez de la causa una participación directa y activa otorgándole la posibilidad de conminar a la parte a la acreditación de aquellas circunstancias..."*

Bajo tales premisas, cabe señalar que en aun cuando los hechos alegados por la parte actora se apreciaron desde un comienzo razonables y verosímiles, para completar y reforzar la suficiencia probatoria de los antecedentes documentales aportados a la causa, se dispusieron de oficio ciertas medidas (I0012).

Habiéndose cumplido las mismas (E0009), ante la ausencia de contradicción y en virtud de los referidos efectos que proyecta la declaración de rebeldía, se deben tener por reconocido:

i) Que en fecha 12/8/2013 el actor adquirió de la demandada los tres inmuebles objeto del presente juicio de escrituración, mediante el instrumento privado o particular presentado junto con la demanda, titulado "cesión de derechos y acciones" (con certificación policial de la firma de los otorgantes).

ii) Que dicho acto fue celebrado y suscripto, por la parte enajenante, por José Ricardo PIERMATTEI, apoderado de M&C PETROL S.A., con amplias facultades de disposición, tal como luego lo ratificó ante escribano público el presidente de la sociedad, Diego Martín PIERMATTEI (cfr. actuación notarial de fecha 21/9/2021 agregada a la causa).

iii) Que, conforme a lo que surge del propio instrumento de venta, el actor cumplió con el pago total del precio convenido, declarándose en ese mismo momento (12/8/2013) la entrega de la posesión de los bienes al adquirente y la recepción por parte de este.

iv) Que pese a los intentos extrajudiciales del actor para intentar lograr la escrituración de los inmuebles, la demandada mantuvo una actitud remisa y sin justificación, dando lugar al presente juicio.

**5.-** Acerca de la naturaleza de la relación y de la obligación de escriturar, ante todo se debe remarcar que el negocio entre el accionante y la demandada M&C PETROL S.A. se celebró en el año 2013.

O sea, bajo la vigencia del Código Civil de Vélez (Ley 340), que es entonces el que rige dicho contrato en cuanto a su validez, existencia, interpretación, alcance de las obligaciones, efectos entre las partes, etc. (cfr. art. 3 de ese ordenamiento ya derogado y, en el mismo sentido, art. 7 del actual Código Civil y Comercial —Ley 26.994—).

Por otro lado, más allá de la nominación adoptada por las partes al titular el documento como “cesión de derechos y acciones”, su contenido revela inequívocamente la celebración de un típico negocio de compraventa inmobiliaria: se individualizan con precisión los inmuebles objeto del contrato, se estipula un precio cierto, se identifica al transmitente como enajenante y al aquí actor como adquirente, e indudablemente se persigue como finalidad económica la transmisión definitiva del dominio.

De tal modo, prima la naturaleza jurídica del acto por sobre el rótulo empleado, debiendo considerarse que el instrumento cumple la función propia de un boleto de compraventa y genera, en consecuencia, los efectos obligacionales que le son característicos.

Por ende, aplican al caso las normas de la compraventa establecidas en el art. 1323 y siguientes del Código Civil anterior, y en particular el art. 1184 inc. 1, que impone la escritura pública para la transmisión del dominio inmueble, así como los arts. 1185 y 1187 que configuran la obligación de escriturar como obligación de hacer susceptible de ejecución forzada (hoy el Código Civil y Comercial sigue similar

lineamiento en sus arts. 1017, 1018 y ccds.).

Según nuestra normativa, el boleto de compraventa presenta como característica el de ser obligacional, no siendo por esencia traslativo de la propiedad. Nace con su celebración una obligación a cargo de la parte vendedora de transferir su dominio a la adquirente para dar acabado cumplimiento a los requisitos vinculados al título y modo.

Ello se desprende, sin más, de la exigencia que ya emanaba del art. 2602 del código velezano, y que reproduce el actual art. 1892 del CCC, al exigir, para tener por transferido el dominio, la instrumentación de la compraventa en escritura pública. En otros términos, nuestro ordenamiento considera válido el boleto de compraventa a la vez que insuficiente para transmitir la propiedad, por ello y a los efectos de que ésta última se tenga por operada se debe instrumentar indefectiblemente por dicha vía.

De ese modo, en el supuesto de autos el boleto de compraventa genera una obligación recíproca de escriturar.

En este sentido, en un proceso de objeto similar la Cámara de Apelaciones de esta ciudad, replicando doctrina especializada y jurisprudencia de la Cámara Nacional Civil, resaltó: *"...nos encontramos en un juicio de escrituración, en el que se persigue el cumplimiento de una obligación de hacer. Concretamente y en lo que refiere a las obligaciones emergentes del boleto de compraventa, se ha dicho que: "...con arreglo a reiterado principio, la obligación de escriturar debe juzgarse como obligación de hacer, que pesa indistinta y recíprocamente sobre comprador y vendedor, y uno y otro pueden exigir su cumplimiento, así como colaborar en mira a obtener la ejecución de la obligación, debiendo cooperar en la realización de los trámites previos necesarios a tal fin (conf. Llambías, Obligación de escriturar, en E.D. 2-1065 cap. III, Morello, El boleto de compraventa inmobiliaria, 2a. ed., pág. 308; Borda, Tratado de Derecho Civil Contratos, 7a. ed., t. I pág. 319 n° 464 h); CNCiv. Sala «A» en E.D. 1-191; Sala «B» en E.D.68-189; Sala «C» en E.D. 68317; Sala «F» en E.D. 76-580; Sala «G» en E.D. 112-319; esta Sala en E.D. 71-251 y en causa 108.758 del 8-5-92) (cfr. CNCivil, Sala E, in re "R. G. E. y otro c/ T. M. J. s/ escrituración")..."* (Cam. Apel. IV CJRN, Se. 109/22: "CERDA CAMPOS").

En autos, al incontrovertido boleto de compraventa se suman los informes sobre asientos vigentes expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble que confirman que el bien objeto del juicio continúa inscripto a nombre de la demandada "M&C PETROL SOCIEDAD ANÓNIMA, CUIT. 30-70806105-7, Porción: 1/1" (E0009).

Por lo tanto, siendo esta última parte obligada en el negocio y deudora de la

obligación personal de escriturar (legitimada pasiva sustancial), no caben dudas de que debe acogerse la demanda promovida por el cocontratante SERER.

6.- Ahora bien, en cuanto al modo en que la condena deberá ser cumplida, aprecio que el contrato celebrado entre las partes no contiene cláusulas específicas sobre la escrituración (oportunidad, plazo, escribano, distribución de gastos, etc.).

Así, por un lado, ante la ausencia de un plazo cierto y determinado para escriturar y dada la naturaleza de esa obligación pendiente, que necesariamente requiere trámites preparatorios (pedido de informes y certificaciones actuales —estado de dominio, inhibiciones, libre de deudas, etc.—), optaré por fijar un plazo de cuarenta y cinco (45) días.

En cuanto al oficial público que deberá autorizar el acto, corresponde seguir la directriz del art. 459 del CPCC —Ley 5777—, que establece: *"La escritura se otorga ante el registro del escribano que proponga el ejecutante, si aquel no está designado en el contrato."*

En lo que respecta a los gastos y honorarios que demande el acto escriturario, sin previsión expresa, se deberán distribuir entre las partes conforme a los usos notariales del lugar de celebración y al principio de la buena fe (cfr. art. 1198 del C.Civil y, ahora, arts. 9 y 1061 del CCyC).

Todo lo anterior, bajo apercibimiento de que si la demandada no cumpliera dentro del plazo fijado, ser suscripta la escritura por el juez, por ella —como vendedora— y a su costa.

En este último aspecto, cabe dejar sentado que cualquier intervención del juez a los fines de la escrituración, solo tendrá lugar en caso de hallarse cumplidos todos los requisitos registrales, catastrales, fiscales y/o cualquier otro referido al estado jurídico de los inmuebles objeto de autos.

Por todo lo expuesto, **RESUELVO:**

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por Rubén Daniel SERER y, en consecuencia, condenar a M&C PETROL S.A. a otorgar a favor del actor la escritura traslativa de dominio de los siguientes inmuebles situados en la ciudad de Catriel (R.N.): Parcela 06 Quinta 084, Nomenclatura Catastral 01-3-C-084-06, Matrícula 01-1176; Parcela 07 Quinta 084, Nomenclatura Catastral 01-3-C-084-07, Matrícula 01-1177 y Parcela 08 Quinta 084, Nomenclatura Catastral 01-3-C-084-08, Matrícula 01-1178.

Ello dentro del término de cuarenta y cinco (45) días a contar desde que adquiera

firmeza la presente sentencia, ante el registro de la escribana o escribano que proponga la parte actora y con las demás modalidades indicadas en los considerandos (punto 6).

Todo lo anterior, bajo apercibimiento de que si la obligada no cumpliera, se otorgada la escritura por el juez, por ella —como vendedora— y a su costa (cfr. art. 459 CPCC).

**II.-** Imponer las costas a la parte demandada rebelde y vencida en el proceso (art. 62 del CPCC).

**III.-** La regulación de los honorarios profesionales se difiere hasta tanto exista base económica cierta y actual para ello (cfr. art. 48 L.A.). En ese sentido, una vez firme la presente se fijará la audiencia prevista en el art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2212 —al que remite el art. 33 de la misma norma— para determinar el valor de los inmuebles objeto del juicio.

**IV.-** Esta sentencia se registra en protocolo digital y quedará notificada a la parte actora a través de su publicación en el sistema de gestión judicial PUMA (cfr. arts. 38, 120 y 138 del CPCC).

Con relación a la demandada rebelde, notifíquese por cédula en el domicilio de la persona jurídica (cfr. arts. 56 y 121 inc. g del CPCC y arts. 152 y 153 del CCyC). Se encomienda a la parte actora su confección y diligenciamiento.-

Diego De Vergilio (juez)