

Viedma, 11 de junio de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes caratulados: **“RIAL, MARIO DANIEL C/ARIAS LOPEZ, SAMANTA MARIA ANTONIA Y OTROS S/ESCRITURACION (ORDINARIO)”, EXPTE. N° VI-30029-C-0000**, puestos a despacho a los fines de resolver; de los que;

**RESULTA:**

1.- En fecha 29/03/2022 se presenta Mario Daniel Rial, por su propio derecho e inicia demanda de escrituración con relación al inmueble individualizado como lote NC: 18-2-E-775-18 ubicado en el Balneario La Lobería, contra Samanta María Antonia Arias López, Ángel Roberto Arias, Georgina Silvia Maders, Valeria Adela Mercedes Arias, Fernando Hugo Guillermo Arias López, Silvia Vivian Arias, Daniel Enrique Arias y José Lorenzo Tevez.

Relata los hechos en los que sustenta su pretensión y en tal sentido manifiesta que en fecha 07/04/1983 celebró junto a su padre, hoy fallecido, un contrato de compraventa con los Sres. Ángel Cayetano Arias y José Lorenzo Tevez por la adquisición del lote referido NC: 18-2-E-775-18, por el que se pactó el precio de \$5.000.000 a abonar en un pago de \$1.300.000 en el acto y el saldo en pesos en cuotas mensuales y consecutivas, habiendo iniciado el primer pago en el mes de mayo de ese mismo año.

Esgrime que con el transcurso del tiempo canceló el pago del total del precio, circunstancia que entiende surge acreditada con la intervención en el expediente sucesorio de Ángel Cayetano Arias, del martillero Febo Darío Capponi, aunque nunca se intimó a la escrituración de la parcela.

Sostiene que también canceló las obligaciones impositivas frente al fisco provincial desde la fecha de compra, denunciando el boleto en cuestión y pagando los sellados correspondientes.

Afirma que en el recibo de fecha 11/05/1983 luce consignado "pago mitad de sellado" y que en el instrumento puede advertirse sobre el final de las cláusulas de inscripción y firma, que el original se encuentra sellado en Rentas.

Manifiesta que desde la fecha de compraventa asumió las obligaciones pactadas, celebrando convenios y asumiendo el pago de los tributos relativos al bien inmueble de manera regular y permanente.

Refiere que pese al intento de despojo formulado por una de las herederas demandadas, y a lo actuado en autos "Rial, Mario Daniel c/Scardino Eduardo Miguel y Otros s/Interdicto de Recobrar (Sumarísimo)" Expte. B-IVI-526-C2020, surge en las presentaciones administrativas efectuadas el expreso reconocimiento de los demandados acerca de la posesión que ejerce sobre el fundo en cuestión, el que aún en la actualidad es un terreno baldío.

Se expresa en torno a los hechos que entiende demostrativos de sus alegaciones y de los derechos reclamados. Cita doctrina y jurisprudencia que considera aplicables al caso, funda en derecho, acompaña prueba documental, ofrece la restante y concreta su petitorio.

2.- Proveída la demanda y corrido el traslado de ley, se presentan en fecha 23/05/2022 los codemandados Samanta María Antonia Arias López, Ángel Roberto Arias, Georgina Silvia Maders, Valeria Adela Mercedes Arias, Fernando Hugo Guillermo Arias López, Silvia Vivian Arias, Daniel Enrique Arias, todos por su propio derecho, oponen excepción de prescripción y subsidiariamente contestan la demanda, solicitando su rechazo.

Argumentan que, como lo que se debate es la validez de un supuesto boleto de compraventa que dataría del año 1983, resulta aplicable el Código Civil anteriormente vigente, y específicamente las previsiones de los arts. 3949, 3956, 4017, y 4023.

Esgrimen que tanto del derecho aplicable como de la realidad de los hechos y del boleto de compraventa presentado por la parte actora surge la inevitable y necesaria aplicación de la figura de prescripción liberatoria por el transcurso del tiempo sobre una supuesta promesa de venta que data del año 1983.

Señalan que de la cláusula sexta del boleto en cuestión se extrae además que la posesión sobre el fundo no sería otorgada hasta tanto no fuera realizada la "transmisión de dominio mediante escritura pública" y que muy a pesar de ello, dicha transmisión nunca se hizo efectiva y tampoco se les requirió por un lapso mayor a treinta y cinco años.

Refieren que recién en fecha 15/10/2020 el Sr. Mario Daniel Rial, continuando la persona de su padre, realizó un pedido de Legítimo Abono en el expediente sucesorio caratulado "Arias, Ángel Cayetano s/Sucesión Ab Intestato", Expte 0730/2008, que fue rechazado en fecha 30/10/2020, fundamentalmente por las siguientes razones: 1) falta

de formalidades en la documentación presentada, 2) falta de posesión efectiva del solicitante sobre el fundo requerido, y 3) falta de solicitud de escrituración durante más de tres décadas y media.

Sostienen que en las referidas a las actuaciones sucesorias, se llevó a cabo relevamiento de suelos realizado en principio por el Agrimensor Walter Favretto en referencia al Balneario La Lobería y describen los detalles de las diversas situaciones en que se encontraban los inmuebles incluidos dentro del acervo sucesorio.

Enfatizan que el curso de la prescripción liberatoria no fue interrumpido en el caso, por no haberse efectivizado por parte del demandante la posesión sobre el inmueble en litigio, con los recaudos de procedencia.

Indican que con relación al pago de impuestos, ello no representa un acto posesorio en sí mismo, puesto que de allí no se deriva un ejercicio efectivo de la detentación de la cosa con ánimo de dueño en virtud de que los impuestos, tasas y contribuciones pueden ser abonados por quien no posee un bien y también por aquel que no ostenta el *corpus*, por lo que no debe analizarse aisladamente sino de manera conglobada con los restantes pruebas.

Argumentan que ha operado la prescripción de la acción debido a que expirado el transcurso del plazo decenal, ante la total inacción del supuesto titular del derecho pretendido durante ese tiempo, comenzando a contarse la prescripción desde que quedó expedita la acción, es decir desde que pudo ser ejercida.

3.- Impuesto el traslado de ley, en fecha 31/05/2022 la parte actora contesta la excepción interpuesta y da los fundamentos en aval a su postura, solicitando se rechace.

Señala que la parte demandada incurre en un error en la interpretación de la normativa aplicable, al pretender analizar y encuadrar en el derogado Código Civil la relación contractual, lo que deriva en un equívoco razonamiento respecto de la observancia de la vigencia de las obligaciones y el cómputo de los plazos.

Sostiene que erróneamente la demandada menciona que el boleto de compraventa acompañado sería una supuesta promesa de venta, pretendiendo limitar los efectos vinculantes del instrumento y la voluntad de los contrayentes.

Además indica que la prescripción se encuentra en estado de interrupción porque las obligaciones asumidas por las partes en el instrumento celebrado evidencian de manera

inequívoca el constante propósito de mantener vivo el instrumento contractual.

Rechaza asimismo los argumentos de los excepcionantes en referencia a las extracciones que derivan del hecho de tratarse el inmueble en cuestión de un terreno baldío, descartando entre otras cosas, que por el hecho de estar en ese estado se encuentre configurado el abandono del poseedor.

Agrega que la situación en que se halla el terreno es insuficiente para que se arroguen los accionados una posesión previa sobre el bien y para que ello los habilite a negociar su entrega a terceros cuando se encuentra vigente una obligación contractual.

Sostiene que además de cumplir las obligaciones asumidas en el contrato de compraventa, ostenta también la posesión del lote, toda vez que el único indicio posible inherente a la existencia de la posesión en un lote baldío es indudablemente el hecho de detentar la relación vincular real con el objeto, esto es lisa y llanamente el pago regular del impuesto inmobiliario por más de treinta y nueve años.

Expresa que ha asumido las obligaciones de pago del precio en la forma acordada, el pago de impuestos que gravan al inmueble en forma periódica, sostiene que construyó un reservorio de agua y una edificación tipo chalet (obligaciones sin determinación de plazo y sujetas a normas administrativas ambientales), y que de igual modo los vendedores se obligaron a entregar la escritura que reclama.

Argumenta que al tratarse de un contrato de compraventa válido y vigente el acuerdo, tal la naturaleza de las obligaciones asumidas por los contratantes y por ello productor de efectos vinculantes, cualquiera de las partes puede exigir que se cumpla la obligación de escriturar, ya que no ha existido notificación fehaciente que determine el inicio del cómputo del plazo para su realización.

Agrega que los artículos 624 y 4027 inc. 3 del CC son aplicables y de ellos se desprende que rige el plazo de prescripción de cinco años desde el incumplimiento de la obligación de pagar el impuesto inmobiliario.

4.- En fecha 01/07/2022 se resuelve diferir el tratamiento de la excepción opuesta para la oportunidad de dictar sentencia definitiva.

5.- En fecha 30/08/2022 se presenta el demandado José Lorenzo Tevez, por medio de apoderados y contesta la demanda, sin perjuicio de plantear la nulidad de la notificación del traslado de la acción.

En primer lugar, interpone excepción de falta de legitimación pasiva, alegando que los titulares dividieron el condominio y que se inscribieron en el Registro de la Propiedad a su nombre determinadas parcelas, entre las cuales no se encuentra la que da origen a la demanda, sino que la misma fue adjudicada a Ángel Cayetano Arias.

A continuación, respecto a los hechos, adhiere a los términos de la contestación de la demanda de los codemandados presentados, ofrece prueba y peticiona el rechazo de la demanda.

6.- Luego se denuncia el fallecimiento del demandado José Lorenzo Tevez, por lo que se cita a sus herederos, quienes cumplen en presentarse en estos autos a través de sus apoderados.

7.- Fijada la audiencia preliminar, se llevó a cabo según acta de fecha 22/07/2024 y se proveyó la prueba ofrecida, que fue producida conforme certificación de fecha 05/12/2025. Clausurado el período probatorio, alegó la actora en fecha 29/12/2025 y las codemandadas hicieron lo propio en fechas 02/02/2026, 11/02/2026 y 25/02/2026.

Se llamó autos para dictar sentencia el 21/10/2024, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

## **CONSIDERANDO:**

### **I.- La controversia en debate.**

De acuerdo al modo en que ha quedado trabada la presente litis, la cuestión a decidir radica en determinar si resulta procedente la acción de escrituración promovida en base al boleto de compraventa de fecha 7 de abril del año 1983, por el lote identificado catastralmente como NC: 18-2-E-775-18 del Loteo La Lobería, Departamento Adolfo Alsina, Río Negro.

Así, debo precisar que la acción es entablada por el heredero de la parte compradora del boleto referido contra los herederos de Ángel Arias y contra Lorenzo Tevez (denunciado su fallecimiento, ocurren sus herederos) vendedores del lote referido, y en ese marco, debo analizar preliminarmente la excepción de prescripción interpuesta por los accionados, atento a que en caso de encontrarse prescripta la acción de escrituración intentada no corresponderá ingresar al análisis de la cuestión de fondo.

Así, destaco que si bien el actor refiere que resulta comprador en conjunto con su padre,

al momento de celebración del contrato contaba con trece años de edad, por lo que no poseía capacidad para contratar, sin perjuicio de que además el perito calígrafo no se expidió sobre las firmas de la parte compradora.

## **II.- El derecho aplicable.**

Corresponde precisar entonces qué normas aplicaré para resolver la cuestión traída a examen.

Así, la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci ha planteado dos reglas para determinar la ley aplicable conforme a las previsiones del art. 7 del CCyC y las enseñanzas de Roubier.

La primera de ellas consiste en la aplicación inmediata de la nueva ley, pero según cómo se encuentren la situación, relación o las consecuencias, al momento de entrada en vigencia de la misma.

La segunda regla es que la ley es irretroactiva, sea o no de orden público. Regla que está dirigida al juzgador, no al legislador que puede establecer carácter retroactivo de la norma de modo expreso. (Kemelmajer de Carlucci, Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a Las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Rubinzal Culzoni. 1era edición. Santa Fe. 2015).

En orden a esa determinación y en tanto el contrato objeto de la acción de estos autos se habría celebrado el día 7 de abril del año 1983, corresponde aplicar el Código Civil (Ley 17.711), toda vez que surge que la relación jurídica se constituyó y sus efectos se produjeron durante la vigencia de aquella normativa.

## **III.- La excepción de prescripción interpuesta.**

En primer lugar, corresponde expedirme respecto a la excepción de prescripción de la acción, interpuesta por los demandados.

La misma tiene por objeto repeler la acción iniciada por entender que quien la entabla ha dejado durante un lapso de intentarla, o de ejercer el derecho al cual ella se refiere.

Los elementos de la prescripción liberatoria son: a) el transcurso del tiempo y b) la inactividad del titular del derecho. El primero de ellos es un elemento común a todas las prescripciones, aunque su duración varía según los distintos supuestos contemplados por la ley. La pasividad del acreedor es el otro elemento fundamental, y de ahí que el

ejercicio del derecho o de su acción, obstan a que la prescripción liberatoria se concrete y produzca sus efectos propios.

La CSJN dejó dicho en términos generales que la prescripción es una institución de orden público creada para dar estabilidad y firmeza a los negocios, disipar incertidumbres y poner fin a la indecisión de los derechos (C.S.J.N., "Fallos", 191- 490; 204-626 2).

Así planteada la cuestión, corresponde señalar en primer lugar que, para que una acción prescriba es necesario que el tiempo de inactividad fijado por la ley comience a correr, lo que se conoce el "*dies a quo*" o inicio de la prescripción. En una acción que prescribe es igual de importante analizar tanto el principio como el final, que es lo que se conoce como curso de la prescripción, "etapa trascendente en la cual, según habremos de verlo, pueden operar dos vicisitudes posible: la interrupción y la suspensión de la prescripción" (conf. Pizarro, Daniel y Vallespinos, Gustavo, Obligaciones, t. III, Hammurabi, Buenos Aires, 1999, T. III, pág. 693.)

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha resumido el principio diciendo que: "...el punto de partida de la prescripción debe ubicarse en el momento a partir del cual la responsabilidad existe y ha nacido la consiguiente acción para hacerla valer o, en otros términos, desde que la acción quedó expedita...". (CSJN, 05/11/2002, "Santa María Estancias Saltalamacchia y Cía. S.C.A. c/Provincia de Buenos Aires", J.A. 2003-II-289; 31/08/1999).

A su vez, en la presente causa, debe tenerse en cuenta que la acción se funda en el incumplimiento de la obligación de escriturar de la parte vendedora del boleto de compraventa celebrado, y en base a ello se reclama el otorgamiento de la escritura en base al alegado cumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte vendedora.

Al respecto debo señalar que el Código Civil de Vélez establecía conforme art. 1184 que la compraventa de un inmueble debía instrumentarse por escritura pública. Así, cuando las partes la celebraban a través de un instrumento privado como es el boleto de compraventa, se consideraba como un contrato por el cual los contratantes se obligaban a hacer la escritura pública (art. 1985).

Asimismo, el art. 1187 del Código Civil aplicable al caso establece que la obligación de escriturar consiste en una obligación de hacer, y la parte que resistiere hacerlo, podrá ser

demandada por la otra para que otorgue la escritura pública, bajo pena de resolución contractual.

Entonces, debo señalar que no cabe dudas de que resulta aplicable al caso el plazo decenal previsto por el art. 4023 del CC para las acciones personales por deudas exigibles.

Además, corresponde precisar que, tratándose de una obligación de escriturar que surge de un boleto de compraventa, la jurisprudencia es casi unánime en acordar que la posesión ejercitada por el comprador con boleto, produce efectos interruptivos de la prescripción de la acción de escrituración. Entonces, a los efectos del cómputo del plazo de prescripción de la acción debe valorarse en el caso concreto si el comprador por boleto adquirió la posesión del inmueble, y si la ejerció a lo largo del tiempo con los consecuentes efectos interruptivos, en función de que se entiende que de esa manera el vendedor lo reconoce como dueño.

Sentado ello, cabe señalar que de acuerdo a los términos de la demanda, expresamente se fundamenta la acción intentada en un boleto de compraventa, celebrado en instrumento privado, sin mayores formalidades ni sellados, presuntamente celebrado el 7 de abril de 1983. Y al respecto se sostiene que el adquirente canceló la totalidad del precio de venta convenido, en un pago de \$1.300.000 en el mismo acto, y el saldo en cuotas mensuales y consecutivas, iniciando el primer pago en el mes de mayo del mismo año 1983.

En ese sentido, invoca el actor que con paso del tiempo se canceló el pago total de las cuotas del lote, aunque no acompaña constancias de ello, sino que alega que ello se acredita por la intervención del profesional martillero en el expediente sucesorio.

Al respecto, del boleto de compraventa en el que se funda el objeto de autos, sin ingresar en este estado al análisis de su autenticidad, y del efectivo cumplimiento del pago del saldo del precio, surge que en sus cláusulas 5° y 6° se estipuló respecto a la escrituración que la venta se hace bajo condición de escrituración inmediata, y que la posesión será otorgada al escriturarse la transferencia de dominio.

En base a ello, no caben dudas de que el plazo de prescripción a computar a los efectos del inicio de la acción entablada comenzó a correr en la fecha de celebración del contrato, esto es, el 7 de abril de 1983, en los términos del art. 3956 del Código Civil



anterior (“La prescripción de las acciones personales, lleven o no intereses, comienza a correr desde la fecha del título de la obligación”). Ello, toda vez que la obligación de hacer que implica el compromiso de escrituración resultaba exigible desde ese mismo acto, conforme a lo acordado.

Y, en ese sentido, el término “desde que la prestación es exigible” debe entenderse como que principia desde el día en que la acción puede ser ejercida judicialmente para obtener el cumplimiento de la misma. Esto es, que el conteo inicia el día en que la acción puede ser ejercida judicialmente para reclamar el cumplimiento de la prestación debida, o en su defecto, para lograr forzosamente la satisfacción del interés del acreedor.

Asimismo, para que opere la suspensión del curso de la prescripción, debe existir tradición pacífica y legítima de la posesión, del vendedor al comprador. Y advierto que en el boleto de compraventa se difirió la entrega de la posesión al momento en que se escribiera el inmueble, circunstancia que no llegó a concretarse pese al transcurso de la décadas. Tampoco se ha podido probar que con anterioridad al fallecimiento del vendedor y sin perjuicio del acto escriturario pendiente, se hubiese producido la tradición pacífica y legítima de la posesión al comprador por vía de un

instrumento complementario escrito, que confiera legitimidad a la posesión invocada.

El concepto de prestación exigible importa que no exista un obstáculo jurídico válido para que el interesado pueda reclamar el cumplimiento de la misma o una indemnización por su incumplimiento, lo que tampoco advierto haya acontecido en autos desde que entonces el comprador pudo reclamar el crédito o la obligación de hacer de la que desde entonces era titular.

Entonces, establecido el plazo decenal conforme la ley aplicable y el inicio del cómputo del mismo, cabe ponderar que el actor -heredero del causante y no a título personal- no invocó causal válida alguna de interrupción o suspensión de la prescripción con anterioridad al vencimiento del plazo decenal, ya que dichas causales lógicamente pueden operar únicamente mientras la acción perviva.

En ese sentido, tampoco surge de la prueba producida que el comprador haya efectuado actos interruptivos o suspensivos de la prescripción, no resultando suficiente un eventual pago de impuestos para considerarse poseedores a título de dueños -

continuador de la posesión del comprador en el caso del actor en autos-, sin ingresar al análisis de las circunstancias e inconsistencias advertidas conforme la prueba producida.

En el presente caso el comprador tuvo diez (10) años para promover juicio de escrituración (hasta el 07/04/1993), habiendo omitido voluntariamente accionar contra los vendedores, de manera que se produjo la consolidación de derechos dejados de controvertir o ejercer en tiempo oportuno.

Asimismo, surge acreditado que recién en el año 2020 el ahora accionante -heredero del comprador- se presentó en la sucesión de los vendedores a los fines de intentar una declaración de legítimo abono y la misma fue rechazada.

Surge también de la prueba producida, que en el año 2019, luego de un relevamiento realizado por agrimensor contratado al efecto, se denunció el lote objeto de este pleito en el sucesorio incorporado como prueba instrumental.

Por otra parte, el amojonamiento solicitado por Daniel Rial data del 08/10/2020, no obstante surge del informe de Catastro de la Municipalidad de Viedma que el único certificado de amojonamiento realizado sobre el inmueble con NC 18-2-E-775-18 fue efectuado en fecha 20/10/2020 por el Agrimensor Walter Favretto.

Luego, la cuestión relativa a la pretendida posesión del lote por parte del comprador, invocada a los fines de la interrupción del plazo de prescripción, ya fue ampliamente analizada y valorada en el expediente caratulado “Rial, Mario Daniel c/Scardino, Eduardo Miguel y Otros s/Interdicto de Recobrar (Sumarísimo)”, N° B-1VI-526-C2020, de la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3, en cuyo marco el Juez interviniente concluyó que “en autos no se ha probado el hecho de la posesión del inmueble identificado como lote 18 de la manzana 775 del balneario La Lobería por parte de quien tiene la carga de hacerlo”, y por lo tanto se rechazó la demanda promovida por el Sr. Rial, conforme sentencia de fecha 04/05/2022. La sentencia de referencia a su vez, fue confirmada por la Cámara de Apelaciones de Viedma, mediante Sentencia N° 16 dictada en fecha 11/04/2023.

A mayor abundamiento, surge del relevamiento e informe realizado por el Agrimensor Favretto que el lote se encontraba baldío en el año 2018 y lo mismo es ratificado en su declaración testimonial.

Además, del expediente referido en cuyo marco tramitó la acción de interdicto de

recobrar y del expediente sucesorio surge que recién en el año 2020 el actor pretendió proceder a alambrar el lote, y luego realizó la denuncia manifestando la oposición a ello por parte de la demandada Samanta Arias. Es decir, en ese momento habían transcurrido veintisiete años desde el fenecimiento de la acción.

Finalmente, el pago de impuestos no puede por sí mismo probar el comienzo de la posesión y/o constituir acto posesorio ya que, desde un inicio, constituía una obligación personal asumida por el propio comprador en el boleto de compraventa, conforme surge de la cláusula cuarta, es decir, el comprador pagó impuestos no para demostrar el ejercicio de posesión, sino porque se obligó a hacerlo desde la firma del boleto. No obstante, no se discute doctrinariamente que el pago de impuestos es insuficiente por sí mismo a los fines de demostrar actos posesorios.

En base a todo lo expuesto, no caben dudas de que esta acción de escrituración interpuesta contra los herederos de Ángel Cayetano Arias y Lorenzo Tevez, se encontraba prescripta al momento de ser iniciada -27/10/2022-, sin perjuicio de haber efectuado la suscripta un minucioso análisis integral de la profusa prueba producida en autos, ya que de todo el cúmulo probatorio no surge acto alguno capaz de suspender y/o interrumpir la prescripción en forma previa a cumplirse el plazo decenal.

Concluyo ello, a partir de que producida la prueba ofrecida no advierto que el comprador o su heredero aquí actor hubieren ejercido la posesión del lote como tampoco iniciado acciones a los fines de concretar la escrituración acordada y/o hechos o actos tendientes a suspender y/o interrumpir la prescripción mientras la acción existía, es decir, reflejar su intención de no abandonar el derecho, con anterioridad a que feneciera el plazo decenal.

Incluso las testimoniales de la parte actora tampoco han podido acreditar la pretendida posesión invocada, tampoco la prueba requerida a la Escribanía que surge del contrato y a mayor abundamiento surge de la informativa solicitada a Edersa que el servicio de luz fue recién habilitado en el mes de octubre de 2020 por la heredera Samanta Arias.

Tampoco corresponde receptar que el hecho del conocimiento de la transmisión de dominio a un tercero o un reconocimiento tácito como el invocado puedan constituir el inicio del cómputo de la prescripción de la acción de daños y perjuicios entablada por incumplimiento del instrumento privado de fecha 07/04/1983 acompañado.

Entonces, el incumplimiento de esa obligación de escriturar, si bien recaía sobre ambas partes del contrato bilateral celebrado, no puede ser en esta instancia ejercida en virtud de que la acción se encontraba prescripta.

En consecuencia, atento a que el plazo de diez años previsto para la acción objeto de autos se encontraba prescripta al inicio de las presentes actuaciones -29/03/2022- no puedo sino hacer lugar a la excepción interpuesta y rechazar la demanda.

En base a ello, no resulta pertinente ni necesario ingresar en el análisis de la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la parte codemandada, y me encuentro impedida de tratar la cuestión de fondo, más allá de las circunstancias alegadas por el accionante en relación a la buena fe y lealtad expectable y la conducta denunciada.

#### **IV.- Conclusión.**

Conforme lo expuesto, corresponde hacer lugar a la excepción de prescripción opuesta por la parte demandada, y en consecuencia rechazar la demanda interpuesta.

#### **V.- Costas y honorarios.**

Con relación a las costas del proceso y de conformidad con lo dispuesto en el art. 62 del CPCC, el principio general de la derrota, así como lo dispuesto específicamente respecto a la prescripción, deben imponerse a la parte actora en su calidad de vencida atento al rechazo de la demanda.

Para ello tendré en cuenta además, sin perjuicio de mi opinión al respecto puesta de manifiesto en los autos “Mulet”, lo resuelto por la Alzada en dichos autos y no obstante no constituye doctrina legal, por razones de economía procesal y a los fines de evitar dispendio jurisdiccional, tendré en cuenta el fallo de la CAV citado en tanto resolvió que si bien el actor pudo “inicialmente” entenderse con derecho a litigar, tal y como señalé en la sentencia en crisis, notificado de la excepción de prescripción, tuvo una segunda oportunidad para reevaluar la probabilidad de éxito de su acción, asumiendo libremente las consecuencias de no allanarse frente a un planteo liberatorio que se encontraba configurado mucho antes de la promoción del proceso.

En cuanto a los honorarios profesionales, consideraré el trabajo cumplido, medido por su calidad, eficacia y extensión, así como las pautas de la ley de aranceles. Asimismo, corresponde diferir la regulación de los honorarios para la oportunidad en que exista valuación actualizada del bien inmueble en cuestión, de conformidad con lo

preceptuado por los arts. 24 y 33 de la Ley G 2212.

Por todo lo expuesto,

**RESUELVO:**

I.- Hacer lugar a la excepción de prescripción interpuesta por la parte demandada y, en consecuencia, rechazar la demanda de escrituración instaurada por el Sr. Mario Daniel Rial respecto del Lote 18, nomenclatura catastral 18-E-2-775-18 del balneario La Lobería.

II.- Imponer las costas a la parte actora vencida, atento al rechazo de la demanda (art. 62 CPCC).

III.- Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto existan pautas actualizadas relacionadas con el valor del inmueble (arts. 24 y 33 de la LA).

IV.- Notifíquese conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

Julieta Noel Díaz

Jueza