

Cipolletti, 16 de marzo de 2026

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados "GRILLI MARIANA ROSARIO C/ INOSTROZA VERONICA LILIANA S/ ORDINARIO" (Expte. CI-13002-C-0000), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- En fecha 27/3/2022 (SEON) se presentó Mariana Rosario GRILLI, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la Dra. Stella Maris BRAVO, y promovió demanda por subdivisión (deslinde) y escrituración contra Verónica Liliana INOSTROZA, con relación al inmueble sito en calle Islas Malvinas y Rumania 872 de la ciudad de Catriel (R.N.), de una superficie de 881,02 m², que es parte de parcela mayor, Nomenclatura Catastral 01-3-H-060-05, Matrícula 01-8115.

Subsidiariamente demandó un resarcimiento de daños y perjuicios, por la cantidad que resulte de la liquidación que oportunamente pueda presentarse, o por lo que en más o en menos surja de la prueba que se produzca.

Todo lo que solicitó que sea resuelto en la sentencia, con ajuste a lo previsto en el art. 511 y ccdd. del Código Procesal por entonces vigente (Ley 4142).

Sobre los hechos, mencionó que el 29 de marzo de 2011 la demandada Inostroza (vendedora), titular del inmueble ya individualizado, celebró un boleto de compraventa con la Sra. María Elena Oliva (compradora).

Agregó que con posterioridad, en fecha 16 de abril de 2021, dicha adquirente —Oliva— formalizó la cesión del boleto de compraventa a su favor, con todos los derechos y acciones posesorias que le correspondían sobre el inmueble (adjuntó el respectivo instrumento particular de cesión, con la firma de las otorgantes certificada por la escribana Jessica Cabaña).

Indicó que en ese mismo momento tomó posesión del bien y que el negocio se concertó por el valor de \$800.000, al contado, conforme lo enuncia la cláusula 1 de la cesión del boleto de compraventa.

También señaló que en la cláusula segunda del contrato quedaron detalladas las instalaciones con las que contaba el bien al tiempo de la cesión: cocina comedor, dos dormitorios y baño a terminar, perforación de agua, pozo ciego, portón de chapa de 4 metros y puerta de entrada chica (mejoras realizadas por la cedente).

En otro aspecto, agregó que en el instrumento de cesión, en su cláusula cuarta, se enunció que la cedente no ha podido iniciar los trámites de escrituración porque la vendedora (Inostroza) no ha realizado el deslinde y mensura del terreno. Lo que

conllevó al inicio del expediente de mediación “Oliva María Elena e Inostroza Verónica Liliana s/mediación” (Expte. 00670-13-CCT), en el cual la vendedora se comprometió a regularizar la situación.

Precisó que en fecha 05/06/2021 se suscribió un anexo rectificatorio de la cesión de fecha 16/04/2021, en el cual las partes reconocieron y rectificaron los datos del inmueble vendido, de la siguiente forma: *"Una fracción de terreno con todo lo plantado, cercado, edificado y demás adherido al suelo, ubicado en calle Rumania N° 872, de la ciudad de Catriel, departamento de General Roca, provincia de Río Negro, que es PARTE de la parcela identificada según plano aprobado por la Gerencia de Catastro bajo característica 1052-2010 como parcela CERO CINCO (05) de la manzana CERO SESENTA (060) que mide 5,32 metros de frente, 23,30 metros de fondo, en sus lados 56,49 metros, 64,10 metros. Superficie total vendida 881,02 m². Nomenclatura catastral 01-3-H-060-05 (de la mayor fracción), inscripto en el Registro de Propiedad del Inmueble bajo matrícula de folio real 01-8115."*

Puso de resalto que en el boleto de compraventa originario, suscripto entre Inostroza y Oliva, se lee claramente que *“el vendedor declara que los títulos son perfectos y las partes convienen que la escritura traslativa de dominio será otorgada por ante escribano ...”*. Para lo cual, apuntó, antes y necesariamente la demandada debe realizar los trámites pertinentes, entre ellos la subdivisión.

Sin embargo —dijo—, Inostroza se negó a entregarle la documentación e incluso realizó acciones para obstaculizar la posesión que ostenta, por lo que el 25/6/2021 efectuó una denuncia penal contra aquella en la fiscalía descentralizada de Catriel (que finalmente fue archivada).

Afirmó que, por esos mismos antecedentes, la demandada tiene acabado conocimiento de la situación, pese a lo cual intenta de mala fe mantener la titularidad del inmueble en su totalidad.

Destacó que, por su parte, desde que adquirió el inmueble ha tomado posesión del mismo, realizado mejoras y abonado los impuestos y servicios.

Concluyó que, luego de varios intentos extrajudiciales, todos sin resultado, no le queda más alternativa que iniciar la vía judicial para lograr la subdivisión y escrituración del inmueble.

Con respecto al reclamo subsidiario de daños y perjuicios, afirmó que tuvo que abonar gastos tanto de tasas judiciales y honorarios de abogados en cada una de las presentaciones efectuadas, los que no hubieran sido necesarios si la demandada se

hubiese avenido a un acuerdo extrajudicial.

Independientemente de ello, también instó una justa composición —por sentencia judicial— en caso de no poder contar con la escrituración del inmueble, estimando a tal efecto un perjuicio en \$50.000.

Fundó en derecho su pretensión, con enumeración de diversas normas (arts. 285, 724, 730, 731, 777, 897, 957, 958, 959, 1018, 1027, 1380, 1741, 1256 del Código Civil y Comercial de la Nación, texto ley 26.994 y 512 del CPCC).

Acompañó documental y ofreció otros medios de prueba.

Peticionó que oportunamente se haga lugar a la demanda, con costas.

2.- Después de que la actora cumpliera los requerimientos del tribunal —y de la ART— referidos al pago de los impuestos de justicia, por providencia de fecha 3/10/2023 ([I0005](#)) se dio trámite a la contienda bajo las normas del proceso ordinario y se ordenó el traslado de la demanda.

Tras ello, el 17/10/2023 ([E0008](#)) compareció Verónica Liliana INOSTROZA, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Daniel Faustino LUCERO.

Contestó la demanda, reconociendo de modo inicial ser propietaria del inmueble NC. 01-3-H-060-05, con una superficie de 3.021,57 m², sito en calle Islas Malvinas y Rumania N° 872 de la ciudad de Catriel (R.N.). Acompañó copia del respectivo título o escritura a su nombre (compraventa).

Luego negó en forma general y particular los hechos alegados por la actora.

Contradijo que proceda la escrituración en los términos que plantea la contraparte y, especialmente, que tenga derecho a escriturar la superficie que pretende.

Asimismo, objetó el reclamo subsidiario de daños y perjuicios.

Desconoció la autenticidad, validez y eficacia legal de la documental presentada junto con la demanda, a la vez que señaló la inoponibilidad al boleto de “compra venta” de fecha 29/3/2021, el boleto de cesión de boleto de “compra venta” de fecha 16/4/2021, el “anexo rectificatorio” de fecha 5/7/2021, el “plano con superficie” del inmueble motivo de que nos ocupa, por no tratarse de un plano, sino de un simple “croquis” sin ningún valor legal, y no contiene firma alguna ni fecha cierta.

Al referirse a la realidad de los hechos (en su versión), expuso que el 29 de marzo del año 2011 vendió una fracción menor del terreno, con una superficie de 200 m² (10 metros por 20 metros) a la señora María Ele OLIVA, quien a su vez con fecha 16 de abril de 2021 lo enajenó a la actora en autos, Rosario Mariana GRILLI.

Resaltó que aunque en el primer boleto (29/3/2011) no consta la superficie

venta, tal omisión —según su postura— quedó suplida con las manifestaciones de la propia actora que constan en el formulario de iniciación del trámite de mediación prejudicial obligatoria (Expte. N° 00415-CCT-2021), en el que indicó haber adquirido un terreno de 5,32 metros de frente por 23,30 metros de fondo (lo que encerraría una superficie de 123,95 m²).

Por ello, esgrimió que resulta aplicable al caso la teoría de los actos propios, derivada del principio general de la buena fe y, por ende, la actora no puede contradecir su conducta anterior jurídicamente relevante, exteriorizada con el deslinde del terreno —sus medidas—que precisó en aquella oportunidad.

Acompañó un croquis en formato PDF, del cual resultaría la superficie que en realidad se habría enajenado y adquirido la actora (rectángulo de 10 por 20 metros, es decir, 200 metros cuadrados).

A su vez, adujo que la medidas de 5,32 metros de frente por 23,30 metros de fondo resultan de imposible aplicación en virtud de la normativa municipal vigente, que establece como medida mínima 10,00 metros de frente.

De ese modo, sostuvo que la actora debe ceñirse a la superficie adquirida, de 200 metros cuadrados, y si pretende una mayor superficie, eventualmente deberá convenir el pago y abonarlo, en el supuesto e hipotético caso de aceptarlo su parte (la propia demandada).

Argumentó que, en tanto en el contrato que ella oportunamente celebró con la Sra. Oliva (29/3/2011) no surge las medidas ni la superficie del terreno, dicho vacío no puede ser salvado por contratos posteriores en los cuales su parte no ha participado ni tomado conocimiento, sino hasta el inicio de los reclamos judiciales.

Aun así, refirió que tampoco surgen las medidas ni la superficie del terreno de la fotocopia certificada por la escribana CABAÑA del boleto de compra venta inmobiliario celebrado el 16 de abril de 2021 entre OLIVA y AVELDAÑO (como vendedores-cesionarios) y GRILLI (compradora-cesionaria). Al margen de remarcar que este último negocio se trata de un acto entre otros (*“res inter alios acta”*) que, como tal, a ella no la obliga.

Agregó que, pese a que las medidas y la superficie del terreno enajenado no se encuentran especificadas en ninguno de los dos (2) boletos de compraventa, la actora pretendió enmendarlo mediante un “anexo rectificatorio” en el cual OLIVA y AVELDAÑO expresaron que la superficie enajenada es de 5,32 metros de frente por 23,30 metros de fondo, y de 56,49 metros y 64,10 metros en sus laterales, encerrado una

superficie de 881,02 metros cuadrados.

Al respecto, apuntó la demandada que aquellos podrían haber mencionado cualquier otra medida, mayor o menor, tan caprichosamente como esa, pero que ello en modo alguno la hace responsable por sus unilaterales afirmaciones.

Aseveró que esas medidas no tienen ningún asidero, ni tampoco exactitud, ya que, en rigor, de las mismas no resulta la superficie que se menciona.

Subrayó que esa (881,02 m²) no es la superficie que enajenó a OLIVA, ni la que adquirió la actora a la misma, puesto que nadie puede transmitir un derecho más extenso que el que posee.

En esa línea, recalcó que lo que ella vendió y OLIVA compró fue una fracción de 200 m² (un polígono rectangular de 10 x 20 m.), por el precio de \$55.000 que surge del boleto de compraventa de fecha 29/3/2011. Por lo tanto, opuso que esa cantidad determina el límite por la cual eventualmente y ante una hipotética condena debería responder.

Enfatizó que las disposiciones municipales de Catriel no autorizan a que los terrenos tengan menos de diez (10) metros de frente. Lo que, desde su punto de vista y conforme a los principios y reglas jurídicas aplicables (v.gr. buena fe), confirmaría que la recta interpretación que debe darse al contrato en cuanto a las medidas y superficie del inmueble objeto de la compraventa, es la que postula su parte (10 x 20 = 200 m²).

Solicitó que se decrete una medida de no innovar —a la postre desestimada— (I0007).

Fundó en derecho su defensa, ofreció prueba y, en su petitorio final, instó el oportuno y total rechazo de la demanda, con costas.

3.- En fecha 6/2/2024 la actora contestó el traslado de la documental presentada por la demandada (E0009).

El 9/2/2024 (I0008) se dispuso la apertura de la causa a prueba y se fijó la audiencia preliminar, la que luego fue celebrada conforme al acta de fecha 22/3/2024 (I0012). Tras el cuarto intermedio acordado, la audiencia continuó el 26/4/2024 (I0014). Frustrada allí la alternativa conciliatoria, se proveyeron las medidas de prueba ofrecidas por las partes.

El 24/10/2024 (I0024) se certificaron las pruebas hasta allí producidas.

El día 12/12/2024 (I0028) se realizó la audiencia de prueba, en la que prestaron declaración diez (10) testigos.

El 11/2/2025 (I0032) se clausuró el período probatorio y se quedaron los autos a

disposición de las partes para alegar.

La parte demandada presentó su alegato en fecha 21/2/2025 (E0033) y la actora el suyo el 5/3/2025 (E0034).

Después de realizarse sin éxito una audiencia conciliatoria (I0037), el 28/8/2025 (I0038) se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido); y

CONSIDERANDO:

4.- De los antecedentes de la causa anteriormente relacionados, se desprende que la relación jurídica que vincula a las partes se origina en el boleto de compraventa celebrado en el año 2011 entre la demandada INOSTROZA (vendedora) y la Sra. OLIVA (compradora), y en la posterior cesión de ese boleto otorgada en 2021 por la adquirente (cedente) a favor de la actora GRILLI (cesionaria).

Por lo tanto, ante todo es importante señalar que el nacimiento y validez del contrato original se rigen por el Código Civil de Vélez, mientras que la cesión, la exigibilidad actual de la obligación de escriturar invocada y la eventual responsabilidad por incumplimiento quedan dentro del ámbito de aplicación temporal de las normas del Código Civil y Comercial, conforme a las disposiciones de su art. 7 (aplicación inmediata a las consecuencias no agotadas).

Según el art. 1323 y concordantes del anterior Código Civil, la compraventa exige como elementos esenciales una cosa (bien o derecho transmitido) y un precio. A su vez, es requisito del objeto que la cosa sea cierta o al menos determinable (art. 1333). Ese esquema se mantiene en el CCyC, donde el objeto del contrato debe ser determinado o determinable (arts. 279, 1003, 1012 y 1123 CCyC).

En este caso, si bien el boleto entre INOSTROZA y OLIVA es sumamente básico, identifica al menos: a) a la vendedora y a la compradora; b) el inmueble objeto del negocio, descripto como *“un terreno ubicado en calle Islas Malvinas y Rumania 872”*, c) el precio convenido.

Aunque el instrumento no consigne ninguna medida ni la superficie total del bien, existen datos para considerar que la cosa vendida es determinable mediante la interpretación del contrato. En esa dirección, no está en discusión y las partes concuerdan en cuanto a que el terreno definido de ese modo en el contrato, se trata de una parte material o una menor fracción del inmueble Nomenclatura Catastral 01-3-H-060-05, inscripto a nombre de la demandada en el Registro de Propiedad del Inmueble, bajo matrícula N°01-8115. En consecuencia, no se configura inexistencia de

objeto por este motivo.

5.- La discrepancia, en rigor, radica en la identidad y dimensiones concretas de esa fracción de terreno enajenada, respecto de la superficie total de 3.021,57 m² que tiene, según su plano (N°152/10) y su título, el referido inmueble (mayor fracción).

Así, por un lado, la actora postula que consiste en un polígono irregular —cuadrilátero— con una superficie de aproximadamente 881 m², con un frente de 5,32 metros, un contrafrente de 23,30 metros y laterales desiguales, uno de 56,49 metros y el otro de 64,10 metros.

Por su lado, la parte demandada afirma que lo que vendió en su momento a OLIVA fue un lote rectangular de 10 x 20 metros que, por ende, encierra una superficie de 200 m².

Es necesario resaltar que, a través de la cesión de 2021, OLIVA transfirió a GRILLI la posición contractual de compradora frente a la vendedora INOSTROZA (cfr. art. 1646 del CCyC). De ese modo, la actora adquirió los mismos derechos y asumió las mismas obligaciones que tenía la cedente; mientras que la parte vendedora y el objeto del contrato de compraventa cedido se mantuvieron invariables.

Por ello, el anexo rectificatorio de la cesión, únicamente celebrado entre la cedente OLIVA y la cesionaria GRILLI, en el que se describe una fracción de 881,02 m² con determinadas medidas lineales, constituye una precisión entre ellas, pero que no puede, por sí sola, modificar frente a INOSTROZA el objeto del contrato originario, ni ampliar la extensión del derecho transmitido.

En este sentido, aplica la regla general del art. 399 del CCyC: “*Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene...*” (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, Ulpiano: Digesto 50, 17, 54).

6.- Frente a la discrepancia sobre el objeto exacto de la compraventa, especialmente sobre sus medidas y superficie, bajo el régimen de Vélez se impone ante todo una labor de interpretación. Ello a la luz del art. 1198 del Código Civil, según el cual los contratos deben celebrarse, ejecutarse e interpretarse de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión.

En la misma línea, también el vigente Código Civil y Comercial establece que los contratos deben interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio

de buena fe (art. 1061), y que cuando las palabras no bastan, deben considerarse las circunstancias de su celebración, las negociaciones preliminares, la conducta ulterior de las partes y la naturaleza y finalidad del contrato (art. 1065).

Bajo tales premisas, inicialmente aprecio que no pueden admitirse los argumentos de la parte demandada, apoyados en la doctrina de los actos propios. Concretamente, en cuanto sugiere que la actora habría definido y despejado cualquier duda sobre las dimensiones del terreno objeto de la operación de compraventa con los datos que incluyó en el formulario de iniciación de la mediación prejudicial obligatoria.

En efecto, si bien se observa que allí se consignaron determinadas medidas lineales (5,32 metros de frente por 23,30 metros de fondo), en el mismo instrumento la actora también indicó expresamente que el inmueble tenía una superficie aproximada de 881 m², lo que evidencia que las primeras eran meramente indicativas o incompletas y no una descripción acabada del bien. En tales condiciones y conforme a la buena fe, no puede válidamente extraerse de ese formulario la consecuencia que pretende la demandada.

En otro aspecto, advierto que la ocupación efectiva de un sector del inmueble de titularidad de la demandada, primero por parte de OLIVA y luego por GRILLI, es un extremo fáctico no controvertido. Ello, como manifestación de la conducta de las partes, a priori podría resultar de utilidad para interpretar e integrar el contrato.

No obstante, en realidad la controversia no radica en la ocupación en sí, sino en la extensión o en el *corpus* concreto sobre el que se ejerció —y ejerce— dicho acto material (independientemente de la naturaleza de la relación de poder con la cosa: tenencia o posesión).

Al respecto, ya en la propia cesión del boleto (16/4/2021) —cláusula 4—, OLIVA manifestó expresamente conflictos relacionados con el deslinde y la mensura del terreno, señalando que la vendedora INOSTROZA no realizó tales actos, lo que imposibilitó escriturar.

Ciertos testimonios recibidos en la audiencia de prueba —v.gr. Marcelo Daniel CECCONI, María Elena OLIVA, Silvia Paola ROLNY, Mirta Cecilia RODRIGUEZ, Joana Natalia RAVIDA— corroboran la ocupación efectiva por parte de GRILLI de un sector del inmueble de la demandada (mayor fracción), desde aproximadamente el año 2021; la existencia previa de una construcción iniciada y de cercos perimetrales, así como la realización de mejoras y terminación de la vivienda por la actora y su grupo familiar; la configuración irregular del terreno ocupado, con un frente reducido (del

orden de cinco o seis metros) y mayor ensanche hacia el fondo; y que OLIVA celebró en 2011 el boleto de compraventa con INOSTROZA y que luego transfirió sus derechos a GRILLI, en el marco de conflictos ya entonces existentes por el deslinde y por la imposibilidad de escriturar y de regularizar servicios.

Sin embargo, es evidente que tales declaraciones no alcanzan para fijar con precisión topográfica la ubicación y extensión exacta de la fracción ocupada dentro de la parcela 05, su configuración geométrica, ni para reconstruir con rigor la superficie real de ese sector. Ello, en realidad, exige un relevamiento técnico especializado (v.gr. pericia de agrimensura), que en este proceso no se ofreció ni produjo.

Además, va de suyo que, al margen de su inoponibilidad a la demandada INOSTROZA, el croquis acompañado por la actora y las menciones de superficie contenidas en el anexo entre OLIVA y GRILLI tienen un valor meramente declarativo y no sustituyen a una mensura profesional.

7.- Ahora bien, por más que —por hipótesis— se entendiera superada la incertidumbre sobre las dimensiones del lote de terreno en cuestión, asumiéndose las afirmadas por la actora y por la propia OLIVA (5,32 metros de frente, 23,30 metros de contrafrente, laterales de 56,49 m y 64,10 m, y una superficie aproximada de 881 m²), la demanda de escrituración, con la necesaria subdivisión previa, igualmente no podría prosperar en los términos pretendidos por la accionante.

Pues, en primer lugar, del informe de la Gerencia de Catastro de la Agencia de Recaudación Tributaria agregado a la causa ([I0016](#)), surge que en el Registro Parcelario de esa dependencia consta inscripto con fecha 6 de enero de 2011 con carácter DEFINITIVO y vigente, el Plano N° CO 1052/2010 de Mensura Particular con Fraccionamiento de la Parcela 01M de la Chacra 006, cuya resultante es la parcela de nomenclatura catastral 03-1-H-060-05-0 de 3.021,57 m² (se remitió copia del referido plano).

También en ese informe se hizo mención a otro plano iniciado el 25/6/2018 con carácter PROVISORIO y CADUCADO por agotamiento del tiempo administrativo de dos años otorgado para su tramitación (Plano N° CO 1165/2017 de Mensura Particular de unificación y redistribución predial de la Parcela 03-1-H-060-05-0).

De esa manera se verifica que la única mensura aprobada es la que corresponde a la mayor fracción —parcela 5— del inmueble de titularidad registral de INOSTROZA (cfr. escritura de compraventa de fecha 12/4/2012 que acompañó junto con la contestación de demanda, con sello de registración en el RPI en la Matrícula 01-8115).

Ello, en principio, justificaría la subdivisión exigida por la parte actora como presupuesto necesario de la escritura traslativa de dominio cuyo otorgamiento demanda.

No obstante, resulta dirimente señalar que la subdivisión y la consiguiente escritura con las medidas pretendidas por la accionante no resultan compatibles con las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano Municipal.

Así surge de los informes remitidos por la Municipalidad de Catriel ([I0023/I0031](#)), mediante los cuales hizo saber que *"la denominación catastral DC:01-C:3-Secc:H-Qta:060-P:05, pertenece a la Zona R2 (Residencial 2), de acuerdo al Código de Zonificación su uso dominante es VIVIENDA INDIVIDUAL y COMERCIAL, siendo las medidas mínimas estipuladas de 360 m2, frente mínimo de 12 mts."*

Sin duda, como se anticipó, ello revela que una fracción configurada de la manera que pretende la actora, no es subdivisible ni escriturable como unidad independiente, por contravenir la normativa urbanística aplicable (especialmente en cuanto a la exigencia de un frente mínimo de 12 metros como parámetro de parcelamiento).

Esta Unidad Jurisdiccional —y el suscripto como titular— no puede, mediante la sentencia, imponer una subdivisión incompatible con la planificación urbana y con las reglas de orden público administrativo.

De ello se sigue que, aun en la eventualidad de que la parte actora tuviese razón sobre las dimensiones del lote adquirido, la escrituración en los términos pretendidos resulta jurídicamente imposible.

Queda claro que dicha imposibilidad de escriturar excede la resistencia subjetiva de la demandada, tenga o no motivos válidos para oponerse. Porque, remarco, la incompatibilidad objetiva se da entre el terreno tal como lo describe o delimita la actora y las normas vigentes en materia de planeamiento y urbanización (a la vez que también sería incompatible un lote con las medidas que aduce la demandada: 10 m. x 20 m.).

En tal contexto, y pese a que —como ya fue dicho— falta en esta causa una individualización técnica precisa de la fracción que ocupa GRILLI dentro de la única matriz catastral aprobada (NC. 01-3-H-060-05), no puede tenerse por acreditado que INOSTROZA haya incumplido dolosa o culposamente una obligación concreta y ejecutable de escriturar un lote de 881 m2, con las medidas perimetrales que describe la actora. Ya que esa prestación, en sí misma, no solo excede lo que surge del boleto originario, sino que se enfrenta con límites legales que la propia vendedora no puede

remover.

8.- Desde el punto de vista dogmático, cuando el cumplimiento específico de la obligación de hacer en especie se vuelve imposible por causas ajenas a la voluntad del deudor, la prestación puede extinguirse o reconvertirse en un deber de resarcir, según exista o no imputabilidad.

En lo que respecta propiamente a la obligación de escriturar, la misma pesa indistinta y recíprocamente sobre comprador y vendedor (o sus cesionarios), y uno y otro pueden exigir su cumplimiento, así como deben colaborar para obtener la ejecución de la obligación.

En los arts. 1184 inc. 1, 1185 y 1187 del Código Civil derogado, se configura la obligación de escriturar como obligación de hacer susceptible de ejecución forzada, siguiendo similar lineamiento el actual Código Civil y Comercial en sus arts. 1017, 1018 y concordantes.

En efecto, según nuestra normativa el boleto de compraventa presenta como característica el de ser obligacional, no siendo por esencia traslativo de la propiedad (cfr. art. 2602 del código de Vélez, que reproduce el actual art. 1892 del CCyC).

En el presente caso, la vaguedad e imprecisión originaria del boleto fue consentida tanto por la vendedora como por la compradora inicial, mientras que la posterior fijación de medidas y superficie (881,02 m²) fue realizada por la cedente y la cesionaria sin intervención de INOSTROZA, de modo que no puede imputarse exclusivamente a esta la imposibilidad de escriturar el lote con los parámetros o pautas que se pretende en este juicio.

Por lo demás, si bien la actora ha invocado haber realizado gastos (tasas judiciales, honorarios, etc.) y estimó en \$50.000 sus daños, no ha demostrado con la precisión y suficiencia exigibles cuál era, en términos jurídicamente escriturables, la fracción que integra su derecho de crédito. Tampoco, como se señaló, que la imposibilidad de escriturar esa fracción —dudosa en su extensión— se deba a culpa o dolo de INOSTROZA, ni una concreta relación de causalidad entre la conducta de la demandada y los perjuicios económicos alegados, más allá de los gastos propios de un litigio que, eventualmente, se restituyen por la vía de las costas.

En tales condiciones, los presupuestos de la responsabilidad contractual (incumplimiento imputable, daño cierto y nexo causal) no se encuentran acreditados en forma suficiente como para admitir el reclamo resarcitorio subsidiario.

9.- En paralelo, el expediente muestra la existencia de una ocupación de hecho

por parte de la actora sobre un sector de la parcela 05, con edificaciones y mejoras, así como aparentes actos posesorios y un conflicto manifiesto en torno a la extensión y el carácter de esa ocupación. Ese conflicto claramente excede el marco estrictamente obligacional de esta acción de escrituración y no ha sido sometida al tribunal mediante el ejercicio —por una u otra parte— de otras acciones personales, reales o posesorias específicas.

Este juicio se ha planteado y tramitado como una típica acción de escrituración, con una pretensión subsidiaria de daños y perjuicios. La litis se trabó en torno de la existencia, alcance y ejecutabilidad de la obligación de escriturar derivado del boleto de compraventa y su cesión, y al resarcimiento pretendido por la actora frente a la falta de escritura.

En esa inteligencia, si bien en la audiencia preliminar se contempló como materia probatoria lo atinente a las medidas, linderos y superficie del lote en cuestión, claramente ello se correlacionó y tuvo una función instrumental respecto del objeto procesal fijado en la demanda. Es decir, la determinación del lote vendido se admitió como cuestión fáctica relevante para valorar la procedencia de la escrituración pretendida, pero no transformó el pleito en una acción autónoma de delimitación del objeto contractual, ni de revisión o adecuación del contrato.

Por ello, aun sin desatender la situación de hecho, la sentencia no puede ni debe transformar este proceso en un escenario de decisión definitiva sobre la titularidad y extensión de los derechos posesorios de las partes, sin el adecuado encuadre procesal ni la prueba técnica (agrimensura) que ello requeriría.

En consecuencia, y sin perjuicio de la validez del vínculo obligacional originado en el boleto de 2011 y de la cesión de 2021, la pretensión concreta de GRILLI de obtener la escrituración de una fracción determinada en 881,02 m² y configurada según las medidas que invoca no puede prosperar, por resultar jurídicamente imposible su escrituración autónoma y por no haberse individualizado en autos una fracción alternativa, técnicamente mensurable y compatible con la normativa urbanística, respecto de la cual pueda dictarse una condena concreta de hacer.

A la vez, tampoco corresponde hacer lugar al reclamo subsidiario de daños y perjuicios, por falta de acreditación suficiente de una conducta antijurídica imputable a INOSTROZA y de la extensión de los perjuicios invocados.

Todo ello se declara sin perjuicio de la situación de hecho existente ni de los eventuales derechos personales, posesorios o reales que las partes puedan hacer valer

recíprocamente, por la vía y forma procesal que estimen pertinente.

Remarcando que la presente sentencia se limita a decidir sobre la escrituración pretendida y sobre el reclamo resarcitorio subsidiario, sin emitir ningún pronunciamiento sobre aquellos extremos.

10.- Agrego que del texto de la demanda no se infiere que la actora haya demandado —en forma subsidiaria— la resolución del contrato de compraventa, ni la devolución del precio ni la restitución recíproca de prestaciones como consecuencia de esa resolución. Su pretensión se limitó al pedido de escrituración (con subdivisión) y, subsidiariamente, daños y perjuicios, pero este último reclamo como un plus derivado del incumplimiento de escriturar, no como efecto típico de una resolución contractual. Por ende, sobre esta última eventualidad, tampoco cabe emitir ningún pronunciamiento (principio de congruencia procesal).

Al mismo tiempo, la pretendiente invocó el art. 513 del CPCC (hoy 460 CPCC —cfr. Ley 5777—) para que, en caso de inejecución de la condena a hacer, se convierta en daños. Ello tampoco puede entenderse como un pedido indirecto de deshacer el vínculo (resolver el contrato), con sus consiguientes efectos extintivos, restitutorios e indemnizatorios.

En rigor, ello solo puede referirse válidamente a la resolución de la obligación de hacer (escriturar) que eventualmente resulte de la sentencia de condena. Es decir: la “resolución” del actual art. 460 del CPCC, implica una técnica de conversión procesal de una obligación de hacer ya condenada, no una habilitación general para declarar, en la misma sentencia de conocimiento, que toda obligación imposible se transforma de pleno derecho (ipso iure) en una obligación de resarcir daños. Máxime, reitero, cuando no se esbozó en ningún momento la resolución del contrato de compraventa en sentido sustantivo.

En definitiva, quedan abiertas para las partes, facultativamente, las vías para la eventual integración y, en sentido amplio, el saneamiento del contrato —válido pero impreciso y litigioso en su objeto—, a fin de asegurar la finalidad económica perseguida (transmisión de dominio). También, desde ya, su posible adecuación a formas jurídicas compatibles con la normativa (ej. escrituración como pare indivisa proporcional, con convenio de uso y goce exclusivo y excluyente de determinada parte material, cfr. art. 1987 CCyC)— o bien, en su caso, la resolución del vínculo. Todo ello sin perjuicio de las acciones reales o posesorias a las que pudieran considerarse con derecho.

11.- En materia de costas, aprecio que si bien la pretensión principal de

subdivisión y escrituración, como así también el reclamo subsidiario de daños y perjuicios, resultan desestimados, no puede soslayarse que la situación litigiosa se origina en un boleto de compraventa celebrado en 2011 entre la demandada y la compradora originaria, que carece de toda determinación de medidas y superficie de la fracción enajenada, deficiencia de instrumentación que es imputable en igual medida a ambas partes de aquel negocio y que ha contribuido de modo decisivo a generar la incertidumbre sobre el objeto transmitido y las dificultades posteriores de regularización.

Por ello, ponderando aquella imprecisión originaria, los términos de la cesión posterior del boleto, la efectiva ocupación de parte material del predio por parte de la actora y el consiguiente margen de razonabilidad de su expectativa de ver cumplida la obligación de escriturar (condicionada objetivamente en este caso por normas de derecho público en materia de planificación territorial), estimo equitativo apartarme en esta oportunidad del principio objetivo de la derrota y distribuir las costas en el orden causado.

Por todo lo expuesto, **RESUELVO:**

I. Rechazar la demanda de escrituración, en los términos que fue promovida por Mariana Rosario GRILLI contra Verónica Liliana INOSTROZA, como así también la pretensión subsidiaria de indemnización de daños y perjuicios.

II. Imponer las costas en el orden causado, por las razones expuestas en el punto 11 de los considerandos (cfr. art. 62, segundo párrafo, CPCC).

III. Diferir la regulación de honorarios hasta tanto exista base económica total y cierta para ello (cfr. art. 48 Ley 2212). 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 la fracción de terreno objeto del juicio.

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

Diego De Vergilio

Juez