

Cipolletti, 24 de febrero de 2025

**AUTOS Y VISTOS:** los presentes caratulados "TORRES SANDRA VIVIANA C/ ALVEAR LUIS ARCADIO Y OTRA S/ ESCRITURACION (ORDINARIO)" (Expte. CI-11478-C-0000), para dictar sentencia definitiva;

**RESULTA:**

1.- En fecha 18/5/2018 (fs. 17/18 vta.) se presentó Sandra Viviana TORRES, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la Dr. María Florencia VAZQUEZ, y promovió demanda de escrituración contra Luis Arcadio ALVEAR y Gilda Jaquelina ARAUJO, respecto del inmueble ubicado en la ciudad de Catriel (R.N.), Nomenclatura Catastral 01-3-C-956-11 (Sup. 360 m2).

Relató que con fecha 5 de octubre de 2003 los demandados adquirieron de la cedente, Sra. Claudia MIGANI (autorizada por la propia actora como titular), el inmueble en cuestión, mediante Boleto de Cesión de Derechos y Acciones emergentes de Boleto de Compraventa, instrumento cuyas firmas fueron certificadas por la escribana (acompañó copia). Señaló que el precio pactado ascendió a la suma de \$15.000, el cual fue íntegramente abonado, y que la posesión del bien fue entregada en diciembre de 2003.

Expuso que, pese a encontrarse cancelado el precio y hallarse los demandados en posesión del inmueble desde el año 2003, éstos nunca iniciaron el trámite de escrituración traslativa de dominio, obligación que se encontraba a su cargo.

Manifestó que realizó diversos reclamos extrajudiciales, incluyendo comunicaciones telefónicas y reuniones personales, sin obtener respuesta favorable. Indicó asimismo que remitió cartas documento en fechas 22/6/2016 y 22/9/2017, mediante las cuales intimó formalmente al otorgamiento de la escritura, constituyendo en mora a los demandados, sin

que estos dieran cumplimiento.

Hizo mención a la instancia de mediación previa obligatoria, que concluyó con resultado negativo ante la incomparecencia de la parte requerida.

En virtud de ello, solicitó que se dicte sentencia condenando a los demandados a otorgar la correspondiente escritura traslativa de dominio a su nombre, bajo apercibimiento de que, en caso de incumplimiento, ser suscripta por el tribunal en los términos del art. 512 del CPCCRN (cfr. Ley 4142), con expresa imposición de costas.

Fundó su pretensión en derecho, acompañó documental y ofreció otros medios de prueba.

**2.-** Por providencia de fecha 12/12/2018 (fs. 26/28) se dio curso a la acción bajo las normas del proceso ordinario y se ordenó el traslado de la demanda.

Tras ser notificados, los demandados Luis Arcadio ALVEAR y Gilda Jaquelina ARAUJO se presentaron en fecha 26/8/2019 (fs. 42/45 vta.), con el patrocinio letrado del Dr. Mauro Nicolás GONZÁLEZ.

De modo inicial, opusieron excepción de falta de legitimación pasiva y también activa.

En el primer supuesto, señalando que, conforme surge de la cláusula primera del contrato de cesión, ellos compraron "en comisión" para su hija Gisella Natali ALVEAR ARAUJO, quien actualmente es mayor de edad e incluso habría vendido el bien.

En consecuencia, sostuvieron que, siendo mayor de edad (con plena capacidad jurídica), ellos ya no pueden escriturar a nombre de su hija, por lo cual —según esgrimieron— la demanda les resulta de imposible cumplimiento. Por lo tanto, afirmaron que ellos carecen de legitimación pasiva.

Por otro lado, sostuvieron que también procede la excepción de falta

de legitimación activa, por cuanto no es cierto que Sra. Claudia Mariela MIGANI haya actuado "autorizada por la titular Sra. Sandra Viviana Torres", sino que aquella suscribió el contrato de cesión acompañado por la actora "por derecho propio", sin invocar representación alguna de la Sra. Torres.

Refirieron que, según surge del contrato de permuta que adjuntaron a su contestación, Migani adquirió el inmueble objeto del presente juicio por medio del aludido contrato.

Por ello, adujeron que en tanto la actora contrató directamente con Migani y que esta última nunca invocó la representación de la primera, la excepción de falta de legitimación activa es procedente.

Luego contestaron la demanda en forma subsidiaria, efectuando negativas generales y particulares de los hechos afirmados en la demanda. Asimismo, de manera genérica desconocieron la documental aportada por la parte actora.

Fundaron en derecho su defensa, ofrecieron prueba y, en su petitorio final, instaron el oportuno y total rechazo de la demanda, con costas.

**3.-** En fecha 15/11/2021 (SEON) —después de la desparalización del expediente—, la parte actora contestó el traslado de las excepciones opuestas por los demandados.

En esencia, reafirmó su legitimación activa por ser titular registral y vendedora originaria: continúa siendo la única dueña inscripta del inmueble; en la cláusula cuarta del boleto de cesión se autorizó expresamente a los compradores a tramitar la escritura "directamente de la titular de dominio Sandra Viviana Torres", lo que evidencia que ella es la única obligada a escriturar y, por tanto, habilitada procesalmente para accionar.

Sobre la aducida falta de legitimación pasiva, resaltó que los propios demandados reconocieron haber comprado "en comisión para Gisella

Natali Alvear Araujo” y luego alegaron que la hija —ya mayor— habría vendido el inmueble; ello —dijo— demuestra que nunca cumplieron su obligación de perfeccionar la adquisición, y que la venta posterior no los desliga de responsabilidad frente a su parte (actora).

4.- El 30/12/2021 (SEON) se abrió la causa a prueba y se fijó la audiencia preliminar, la que luego se llevó a cabo según acta de fecha 7/4/2022 (SEON). Frustrada allí la alternativa conciliatoria, se proveyeron las medidas probatorias ofrecidas por las partes.

El 18/4/2024 (I0007) se certificaron las pruebas hasta allí producidas y las pendientes de producción. El día 25/6/2024 (I0009) se celebró la audiencia de prueba, en la que se recibió la declaración de dos (2) testigos.

En fecha 8/11/2024 (I0011) se clausuró el período probatorio y se pusieron los autos a disposición de las partes para alegar; facultad procesal que solamente ejerció la parte actora mediante su alegato presentado el 5/12/2024 (E0009).

Luego, en fecha 11/11/2025 (I0013), se pronunció el llamado de autos a sentencia (firme y consentido).

**CONSIDERANDO:**

5.- Según los antecedentes de la causa anteriormente relacionados, la cuestión litigiosa radica en determinar si los codemandados Alvear y Araujo, en su calidad de cesionarios, están obligados a escriturar a su nombre el inmueble objeto del juicio.

Independientemente del alcance que corresponda asignarles —en particular con relación a la obligación de hacer demandada—, no está en discusión la existencia, firma y contenido de los actos jurídicos en que se sustenta tanto la pretensión de la actora, como la defensa de los demandados.

Me refiero, en orden cronológico, al contrato de permuta de inmuebles concertado el 18/07/2003 entre Claudia Mariela Migani y

Sandra Viviana Torres (fs. 37/39), como así también al contrato de cesión de derechos acciones y obligaciones emergentes de boleto de compraventa entre la mencionada Migani y los demandados en autos, Luis Arcadio Alvear y Gilda Jaquelina Araujo, suscripto en presencia de escribana pública el 6/10/2003 (fs. 2/3 y ejemplar idéntico de fs. 40/41 vta.).

Cabe resaltar que los mencionados contratos, dada la fecha en que fueron celebrados (2003), se encuentran regidos por el Código Civil entonces vigente (ley 340).

Partiendo entonces de ese marco contractual admitido por los litigantes, corresponde tratar las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por los demandados, pues es justamente a través de su análisis que habrá de definirse quiénes son los sujetos habilitados para exigir y para soportar la escrituración pretendida.

Pudiendo anticiparse que la procedencia o el rechazo de dichas defensas no se agota en una cuestión meramente procesal, sino que se proyecta directamente sobre la cuestión sustancial debatida y condiciona, en definitiva, la suerte misma del litigio.

**6.-** El caso exhibe la particularidad de que es la vendedora originaria (en rigor permutante) quien promovió el proceso de escrituración.

Refiriéndose a esta singular situación expresa Kiper que, aunque en la mayoría de los supuestos es el comprador quien inicia esta clase de juicio ante la resistencia del vendedor a otorgar la escritura, en principio reviste legitimación activa para promover el juicio de escrituración quien sea parte en el boleto de compraventa, ya como comprador o como vendedor, dado que cualquiera de ellos puede demandar al otro para forzarlo a cumplir con la obligación de escriturar (Kiper, Claudio "Juicio de escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa", pág. 286).

La permuta instrumentada por boleto entre TORRES y MIGANI se rige por las normas de la compraventa (arts. 1323 y ss., Cód. Civil anterior)

por aplicación de la remisión del propio código (art. 1492), y en particular por el art. 1184 inc. 1, que impone la escritura pública para la transmisión del dominio inmueble, así como por el art. 1187, que configura 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.).

Así tenemos que 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 vendedora de transferir su dominio al comprador 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 sigue el actual art. 1892 del CCC que exige para tener por transferido el dominio la instrumentación de la compraventa en escritura pública, o para decirlo 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 permuta —equiparable al de compraventa— genera una obligación recíproca de escriturar.

A su vez, la cesión posterior de los derechos emergentes del boleto realizada por MIGANI a favor de ALVEAR y ARAUJO importa, en los hechos, una cesión de la posición contractual de adquirente o compradora, en los términos de los arts. 1434, siguientes y concordantes del Código Civil (y ahora, art. 1646 y sigs. del CCyC que expresamente recepta la transmisión de posición contractual).

Siguiendo el razonamiento de Gregorini Clusellas, aun cuando la

figura de la transmisión de posición contractual no estaba contemplada como supuesto general en el Código Civil, ello no implicaba que no fuera factible, pues aun así regían la autonomía de la voluntad consagrada por el art. 1197, la posibilidad reconocida de celebrar contratos atípicos (arts. 1143 y 1197) y el principio de analogía consagrado por el art. 16 del referido código (autor citado, "La cesión de derechos y la notificación al deudor cedido", publicado en La Ley del 4.11.2011).

En esa misma publicación, dicho autor advertía que la amplitud de objetos, derechos y acciones del contrato de cesión que contemplaba el art. 1444 del Código Civil permitía considerar la cesión o transmisión de posición contractual como un negocio posible a la luz de aquel ordenamiento.

También Nicolau explicaba que la "transmisión de la calidad de parte contractual" puede derivar de una disposición legal o de un "contrato de cesión de contrato". Aclaraba que este último —que es el que en el caso nos interesa— no estaba legislado en el derecho argentino, lo que obedecía a que nuestro Código Civil tenía una metodología deficiente en relación a toda transmisibilidad de derechos. De modo que se le aplicaban, en lo pertinente, las normas de la cesión de créditos y, por analogía, las que regulan ciertos supuestos particulares de cesión de contrato, como son los referentes a la cesión de locación de cosas (art. 1583 C.C.) y de la cesión de mandato (art. 1924 C.C.) (Nicolau, Noemí L. "Fundamentos de derecho contractual", T. I, pág. 320 y sig.).

Así, en el caso concreto que se analiza, no quedan dudas de que los cesionarios (ALVEAR y ARAUJO) ocupan el lugar de la cedente (MIGANI), adquiriendo sus derechos y asumiendo sus obligaciones, en tanto la cedente no se convierte en deudora directa de la obligación de escriturar. La vendedora originaria (TORRES) sigue siendo la obligada a otorgar la escritura, ahora frente a los cesionarios (la cesión solamente

sustituyó a la parte compradora, no a la vendedora, que sigue siendo la misma).

De ello se sigue lógicamente, en contra de la posición de los demandados, que TORRES mantiene legitimación activa para promover la acción de escrituración, en tanto: i) es la única titular del dominio inscripto (cfr. informe del RPI de fs. 5/6 vta.); ii) es la parte obligada a otorgar el título traslativo; c) pretende cumplir esa obligación frente a quienes se colocaron en la posición de compradores.

7.- En lo que respecta la excepción de falta de legitimación pasiva, que los demandados fundaron en la cláusula primera del contrato de cesión, en la cual se hizo expresa mención a la compra “en comisión” para su hija por entonces menor de edad (Gisella ALVEAR ARAUJO), adelanto que tampoco puede prosperar.

La compra en comisión se reguló clásicamente en el Código de Comercio, dentro del contrato de comisión (v.gr. arts. 232, 233, 241, 242, 243, 262 y 263 sobre comisionista que compra a su nombre por cuenta ajena, hoy derogados por el CCyC). Pues el Código Civil de Vélez no contenía una regulación sistemática de la compra en comisión como tal, aunque la figura era mencionada puntualmente (por ejemplo, en el art. 1329, según señalan los trabajos notariales) y se la trataba por remisión a las normas de comisión y mandato del Código de Comercio.

La construcción dogmática se hizo, entonces, desde el derecho comercial (comisión) y desde categorías civiles afines (mandato oculto, persona a designar, estipulación a favor de tercero).

El actual Código Civil y Comercial tampoco regula la “compra en comisión” como contrato típico con ese nombre, pero absorbe sus efectos a través de varias figuras generales.

Así, en términos esquemáticos, la lógica de la compra en comisión clásica (alguien compra en su nombre, por cuenta ajena, con eventual

designación de comitente) hoy se encuadra combinando la representación (arts. 358 a 381 CCyC), para los supuestos en que efectivamente se actúa en nombre ajeno; el mandato con o sin representación (arts. 1319 y ss.); la estipulación a favor de tercero (arts. 1027 y 1028), cuando se compra “para” otro actuando en nombre propio.

Etchegaray, al estudiar la “compra de inmuebles para terceras personas”, destaca que cuando se compra “para un menor de edad”, la figura se aproxima a la estipulación a favor de tercero —o, eventualmente, a una donación pendiente de aceptación— y no a la gestión de negocios ni al mandato, ya que el menor carece de capacidad para conceder representación en esos términos. De ello se sigue que la sola declaración de los padres en un instrumento interno, sin aceptación idónea del beneficiario ni participación del enajenante originario, no es suficiente para estructurar, frente a este último, un vínculo directo con el tercero beneficiario (Natalio P. Etchegaray, Academia Nacional del Notariado, Revista Notarial 944, año 2003, pág. 151 y sigs.).

En esa misma línea, el citado autor subraya la diferencia entre el plano obligacional y el plano real. En el primero, la llamada “cláusula en comisión” en el boleto cumple una función de negocio jurídico indirecto, que permite al adquirente reservarse la posibilidad de indicar un comitente o, en su defecto, ceder sus derechos o exigir la escrituración a su propio nombre. En el plano real, en cambio, la “compra para tercero” exige que en la escritura de adquisición se declare que la compra se hace para determinada persona, debidamente individualizada, y que el transmitente, al otorgar el instrumento, tome conocimiento y acepte esa circunstancia. En ausencia de esa proyección al campo real —escritura en la que el vendedor consienta adquirir para el tercero y asiento registral que refleje esa situación— la designación del tercero permanece como un pacto interno, inoponible al transmitente.

En autos, no existe ningún acto frente a TORRES en el que se haya declarado que la adquisición se efectuaba para la hija. La cláusula “en comisión para la hija menor” se encuentra exclusivamente en la cesión MIGANI–ALVEAR/ARAUJO, lo que limita sus efectos al plano interno entre cedente, cesionarios y eventual beneficiaria.

Al margen de ello, tampoco se ha probado en autos ningún acto posterior que permita asumir la efectiva aceptación por parte de la hija de los demandados.

De esa manera, se reitera, su eventual condición de beneficiaria no ha salido del ámbito interno, siendo entonces la única relación jurídicamente oponible a la vendedora la que la vincula con los cesionarios ALVEAR y ARAUJO como adquirentes por boleto y cesión.

En ese sentido, el mismo Etchegaray puntualiza que, incluso cuando los padres compran para un menor de edad sin invocar representación legal (como en este caso), la eficacia de esa estipulación exige una aceptación del beneficio por parte del propio menor —cuando alcance capacidad— o de sus representantes legales, instrumentada en una escritura de ratificación o aceptación, cuya inscripción produce efectos retroactivos al día del acto originario entre estipulante y promitente, pero siempre mediando un título formal y publicidad registral.

Nada de ello se verifica en la causa: no hay escritura de ratificación por la hija ni actuación de los padres frente a TORRES invocando representación legal en una adquisición directa para la menor. En consecuencia, la hija nunca ingresó, frente a la vendedora originaria, en la posición de compradora; cualquier adquisición o posterior disposición que se le atribuya por vía exclusivamente interna constituye, para TORRES, un hecho entre terceros que no altera su vínculo con los demandados.

De allí que, en el presente caso, la invocada compra “en comisión para la hija” no pueda servir de fundamento para desplazar la legitimación

pasiva de ALVEAR y ARAUJO: al no haber articulado, frente a TORRES, un mecanismo de aceptación y publicidad apto para colocar a la hija en el lugar de compradora, los demandados conservan su condición de adquirentes visibles y, por ende, la calidad de sujetos pasivos idóneos para soportar la acción de escrituración promovida por la vendedora originaria y titular registral.

En otro aspecto, tampoco la alegada venta o cesión que los demandados —o bien su hija ya mayor de edad— hayan realizado a terceros, no incide en la procedencia de la acción de escrituración ni en la forma de la condena. Esto es, disponiéndose la escrituración en favor de ALVEAR y ARAUJO (o, si ellos lo solicitan y comparecen los terceros, admitir la escrituración en cadena), sin que la eventual posesión material de terceros sea óbice para el cumplimiento de la obligación, recíproca e indivisible, que TORRES procura cumplir y los demandados resisten injustificadamente.

**8.-** Como se anticipó, el rechazo de sendas excepciones de falta de legitimación (activa y pasiva), en las especiales circunstancias de la causa —en la que se encuentran reconocidos los contratos o boletos de permuta y cesión que dan sustento a la obligación personal de escriturar (cuyas firmas además están certificadas notarialmente)—, determina la procedencia sustancial de la acción.

Ahora bien, en cuanto al plazo para escriturar, no surge de los contratos que se hubiese fijado alguno cierto y determinado.

Por ello, en atención a la naturaleza de la obligación pendiente de escriturar, y los necesarios actos preparatorios que requiere (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.

Dicho acto, en ausencia también de estipulación contractual, deberá otorgarse ante el registro notarial del escribano o escribana que proponga la parte actora.

Los costos de la escritura traslativa de dominio serán a cargo de los adquirentes (cfr. cláusula quinta del contrato de permuta cedido).

Todo lo anterior, bajo apercibimiento de que si los demandados no cumplieren dentro del plazo fijado, ser suscripta la escritura por la jurisdicción (juez), por ellos —como compradores— y a su costa.

En este último aspecto, cabe dejar sentado que cualquier intervención del suscripto 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 inmueble objeto de autos.

A su vez, se pone de resalto que simultáneamente, en caso de que persistiera inscripto, la actora deberá desafectar —a su cargo— el "bien de familia" constituido sobre el inmueble, según la obligación que asumiera en la cláusula quinta del contrato de permuta, posteriormente cedido a los demandados (tal anotación surge como gravamen o restricción en el asiento B.2. del informe del RPI agregado a fs. 5/6 vta.).

Por todo lo expuesto, **RESUELVO**:

**I.-** Hacer lugar a la demanda promovida por SANDRA VIVIANA TORRES y, en consecuencia, condenar a LUIS ARCADIO ALVEAR y GILDA JAQUELINA ARAUJO a otorgar la escritura traslativa de dominio (a su nombre como adquirentes), del inmueble urbano situado en la ciudad de Catriel (R.N.), que se designa como Parcela 11 de la Manzana 956, con una superficie de 360 m<sup>2</sup>, Nomenclatura Catastral 01-3-C-956-11, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en la Matrícula Nro. 01-2451.

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 y cargos indicados en los considerandos (punto 8).

Todo lo anterior, bajo apercibimiento de que si los obligados no cumplieren, ser otorgada la escritura por el suscripto, por ellos —como

adquirentes— y a su costa (cfr. art. 459 CPCC).

**II.-** Imponer las costas a los demandados por su condición objetiva de vencidos (art. 62 del CPCC).

**III.-** Firme que se encuentre la presente, se fijará la audiencia prevista en el art. 24 de la Ley de Aranceles 2212, para determinar el monto base y regular los honorarios profesionales de los letrados intervinientes.

**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