

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 18 días del mes de diciembre del año 2025, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA II de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**PERALTA, YOLANDA TEODOLINA C/ PERALTA, VALERIA NOEMI Y OTROS S/ ORDINARIO - ESCRITURACIÓN**", (VR-00002-C-2024) () y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

EL SR. JUEZ VICTOR DARIO SOTO DIJO:

Llega el expediente, según nota de elevación del día 03/09/2025, a los efectos de resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia publicada el 22/07/2025.

Cabe señalar, que, la parte actora respondió el memorial de su contraparte en fecha 01/10/2025.

II.- ANTECEDENTES

En lo esencial, la presente trata sobre una demanda por escrituración contra Ángela Natalia Peralta, Julieta Beatriz Peralta, Lucía Cecilia Peralta, Eliana Rocío Peralta, Valeria Noemí Peralta, Miqueas Andrés Peralta, Abigail Judith Peralta y Noemí Cecilia Sanchez Sanhueza respecto del inmueble que se identifica como Lote 1 A de la chacra 410, NC 05-4-F-001-02B superficie cincuenta áreas, noventa centiáreas de la localidad de Ingeniero Huergo.

A. SENTENCIA

1.- La [sentencia](#) apelada, resolvió "(...) **1)** Hacer lugar a la excepción

de falta de legitimación pasiva interpuesta por la Sra. Noemí Cecilia Sanchez Sanhueza y por ende, rechazar la demanda interpuesta por Yolanda Teodolina Peralta contra la misma. **2)** No hacer lugar a la excepción de prescripción opuesta por los demandados; por ende, hacer lugar a la demandada de escrituración interpuesta por la Sra. Yolanda Teodolina Peralta contra los Sres. Angela Natalia Peralta, Julieta Beatriz Peralta, Lucía Cecilia Peralta, Eliana Rocío Peralta, Valeria Noemí Peralta, Miqueas Andrés Peralta, Abigail Judith Peralta; y por ende, ordenar a éstos últimos, procedan a escriturar a nombre de la actora y en la proporción de 1/1 el inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 05-4-F-001-02B ubicado en la localidad de Ingeniero Huergo, en el plazo de 20 días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de que, en caso de incumplimiento dentro del plazo fijado la escritura será otorgada por la suscripta a requerimiento de la actora y a costa de la demandada (art. 459 CPCC). **3)** Imponer las costas a la actora por lo actuado en el punto primero de éste resuelvo; e imponer las costas a las restantes demandadas por lo actuado en relación al punto segundo de éste resuelvo. Diferir la regulación de honorarios de los Dres. Néstor Fabián Fanjul, Enrique Carlos Amelio Ortiz y del perito Carlos Luis Pieroni, como así también diferir la determinación de los impuestos judiciales, para el momento de contar con base para ello. Firme la presente, fíjese audiencia a petición de parte en los términos del arts. 24 de la Ley N° 2212”.

2.- Para decidir de este modo, inicialmente, hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la Sra. Sánchez Sanhueza, por haber acreditado la demandada que se encontraba divorciada del Sr. Julio Cesar Peralta a la fecha de la compra del inmueble.

En relación al reclamo de escrituración, entendió la jueza que correspondía rechazar la excepción de prescripción opuesta por los

demandados, explicando que “(...) no habiendo prueba alguna producida por la demandada que acredite los derechos que invoca, o que se contraponga con lo sostenido y probado por la actora, es que tendré por acreditada la compra del inmueble de autos por la parte actora al Sr. Julio César Peralta antes de su fallecimiento. También que desde la adquisición ejerció de manera ininterrumpida hasta el presente actos posesorios sobre el fundo. Considero que, habiéndose acreditado la compraventa del inmueble la que se ubica temporalmente en el año 2013, la ley de fondo aplicable al caso es la del hoy derogado código velezano, específicamente la Sección Tercera “De las Obligaciones que Nacen de los Contratos”... **“6)** Con respecto a la excepción de prescripción planteada por todos los herederos del Sr. Julio César Peralta corresponde decir que el plazo para que hubiera operada la misma, quedó interrumpido desde el momento de la compra y hasta el presente por haberse acreditado en autos, tal como antes lo especifiqué, que la actora ejerció actos posesorios continuos sobre el inmueble que evitaron que operara el plazo requerido por la figura (art. 3989 C.Civ.)”.

A partir de allí, manifestó que “(...) Ello así torna abstracto -a los fines prácticos- lo alegado por los demandados en cuanto a que en el caso es aplicable la prescripción quinquenal del art. 2560 del Código Civil y Comercial y no la decenal del art. 4023 del derogado Código Civil, esto último en función -según entienden- de lo dispuesto por el art. 2537 del CCC”.

Finalmente dispuso que, la obligación de escriturar encuentra su respaldo normativo en el anterior Código Civil en el art. 1185 el cual disponía que “Los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes o que fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a

reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública”. También en el art. 1187 del mismo cuerpo legal que expresaba “La obligación de que habla el artículo 1185 será juzgada como 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 resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses”. A todo evento, cito el art. 1137 del actual Código Civil y Comercial el cual expresamente dispone “Obligación de transferir. El vendedor debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida. También está obligado a poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete”.

B.- AGRAVIOS DEMANDADOS

En desacuerdo con la sentencia, los demandados elevaron [memorial](#) en fecha 22/09/2025.

1.- En primer lugar, indicaron que, yerra la magistrada al considerar que la ley de fondo aplicable al caso es del código de Velez, cuando bien estipula el Artículo 2537 del Código civil y comercial de la Nación, que “La Modificación de los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior. Se exceptúa de lo prescripto

anteriormente las acciones civiles derivadas de los delitos de lesa humanidad”.

Señalaron a partir de allí, que, la magistrada interpreta erróneamente el derecho aplicable, ya que da por cierto que el hecho de que la actora pudiera haber ejercido actos de tenencia y/o posesión sobre la tierra, interrumpe el plazo de prescripción respecto de su parte, haciéndolo prácticamente imprescriptible.

2.- Finalmente, respecto de la obligación de escriturar, se agravieron por considerar que la magistrada se equivoca en la interpretación y aplicación del derecho vigente, toda vez que cualquier contrato que eventualmente pudiera haber existido ha quedado prescripto.

C.- RESPUESTA ACTORA

Tal como lo hemos adelantado, la parte actora ofreció [respuesta al memorial](#) de los demandados en fecha 03/10/2025.

En esencia, indicó que, a su entender, el recurso debía ser declarado desierto por no alcanzar las condiciones de suficiencias previstas en el art. 233 CPCC.

A mayor detalle, invito a los interesados en su completa lectura, remitirse a su registro digital agregado al sistema PUMA.

II.- ANÁLISIS Y SOLUCIÓN

Luego de la minuciosa lectura de los antecedentes del caso, mi propuesta será la de rechazar el recurso de la parte demandada y en consecuencia, confirmar lo resuelto en la primera instancia. Daré mis razones.

1.- En primer lugar, advierto que, finalizando su análisis sobre el caso, y luego de resaltar el carácter interruptivo de la prescripción respecto a los

múltiples actos posesorios llevados adelante por la actora, expresamente dispuso “(...) Por tal, corresponde rechazar la excepción de prescripción interpuesta por todos los Sres. Peralta. Ello así torna abstracto -a los fines prácticos- lo alegado por los demandados en cuanto a que en el caso es aplicable la prescripción quinquenal del art. 2560 del Código Civil y Comercial y no la decenal del art. 4023 del derogado Código Civil, esto último en función -según entienden- de lo dispuesto por el art. 2537 del CCC”.

A partir de allí, se agravieron los demandados por entender que yerra la magistrada al encauzar su análisis a partir de la aplicación del Código Velezano, afirmando que la acción de escrituración se encuentra prescripta en virtud de lo normado en el art. 2560 del CCC.

2.- Ahora bien, ingresando en el tratamiento, advierto que la pretensión de los recurrentes se circunscribe principalmente a resolver dos puntos: determinar cuál es el plazo de prescripción liberatoria que aplica en el caso; y si los actos posesorios realizados por la Sra. Yolanda Teodolina Peralta, podrían eventualmente interrumpir el transcurso de la prescripción.

En relación a ello, la magistrada explicó lo siguiente “(...) 5) Considero que, habiéndose acreditado la compraventa del inmueble la que se ubica temporalmente en el año 2013, la ley de fondo aplicable al caso es la del hoy derogado código velezano, específicamente la Sección Tercera “De las Obligaciones que Nacen de los Contratos”. Adopto así la posición que sostiene el Dr. Julio Cesar Rivera en el artículo “Aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones preexistentes y a los procesos judiciales en trámite. Algunas propuestas” publicado en La Ley del 17/06/2015 pág. 1, y en el cual expresara como conclusión “...las nuevas leyes, y ello incluye al Cód. Civil y Com., no deben ser de aplicación para resolver los casos judiciales pendientes; salvo acuerdo de partes; o en hipótesis

excepcionales y siempre que se respete la garantía del debido proceso, lo que comprende el derecho de alegar y probar sobre los efectos de la nueva ley y que el pronunciamiento final satisfaga el principio de congruencia".

6) Con respecto a la excepción de prescripción planteada por todos los herederos del Sr. Julio César Peralta corresponde decir que el plazo para que hubiera operada la misma, quedó interrumpido desde el momento de la compra y hasta el presente por haberse acreditado en autos, tal como antes lo especifiqué, que la actora ejerció actos posesorios continuos sobre el inmueble que evitaron que operara el plazo requerido por la figura (art. 3989 C.Civ.). A mayor fundamento cito: *"Por tratarse la obligación de otorgar la escritura pública de una obligación personal, y a falta de disposición especial, resulta aplicable el plazo de diez años previstos en el art. 4023 del Cod. Civil. El término comienza a correr desde que la obligación se hace exigible. A partir de allí, en principio -en tanto no operen causas de suspensión o de interrupción-, el interesado debe promover la demanda de escrituración dentro de dicho plazo...Entre las causales de interrupción se encuentra el reconocimiento expreso o tácito que el deudor hace del derecho del acreedor (art. 3989, Cod. Civil). Por ende, la situación puede ser muy diferente si al comprador que pretende la escrituración se le hizo, o no, tradición del inmueble. En el caso de que haya recibido la posesión, la doctrina es conteste en que tal circunstancia implica un reconocimiento tácito y continuado de la subsistencia de la compraventa y de la obligación de escriturar, cuyo efecto es el de interrumpir la prescripción en curso. Sucede que el reconocimiento de una obligación también puede ser tácito (arts. 721 y 3989 y su nota). Para que esto suceda es necesario que el comprador haya adquirido la posesión en forma bilateral (tradición)... debe haberse hecho tradición con el objeto de entregar la posesión; no basta con la mera tenencia... A pesar de alguna doctrina en sentido contrario, pienso que a los efectos de la interrupción*

de la acción de escrituración es indiferente que el comprador haya pagado o no el precio. En caso de no haberlo satisfecho, total o parcialmente, el vendedor tendrá a su vez acciones para perseguir el cobro, o bien podrá oponer sus defensas cuando se le reclame la escrituración...u optar por la resolución. Pero esto es ajeno a la interrupción de la prescripción liberatoria... También se consideró que reviste similar efecto interruptivo el pago por parte del comprador de los impuestos del inmueble, ya que al admitirlo el vendedor está reconociendo su derecho...” (Ref.: KIPER Claudio M.; Juicio de escrituración; Edt. Hammurabi, Edc. 1999; pag. 312/314)”.

Anticipo que comparto los fundamentos expresados en la sentencia.

Si bien advierto que la parte demandada insiste en el planteo relacionado a cuál sería el plazo en virtud del cual operaría la excepción de prescripción liberatoria esgrimida por los recurrentes (Código Viejo ó Código Nuevo), lo cierto es que, a mi entender, el foco debe estar puesto en la gran cantidad de actos posesorios realizados por la actora desde la firma de aquel Boleto de Compraventa en fecha 06/03/2013; iniciando ni más ni menos que con la propia tradición del bien inmueble en litigio, y siguiendo con otros tantos que se encuentran acreditados a partir de la prueba acompañada al expediente.

Recuerdo en este sentido que, el art. 3898, expresamente dispone “(...) La prescripción es interrumpida por el reconocimiento, expreso o tácito, que el deudor o el poseedor hace del derecho de aquel contra quien prescribía”. Respecto de ello, un interesante comentario extraído de la obra comentada de Alberto Bueres y Elena Highton, señala lo siguiente: “(...) RECONOCIMIENTO.- La prescripción importa la pérdida del derecho que le pertenece al acreedor o al propietario, de modo que, si aquel en cuyo beneficio corre reconoce ese derecho, carece de sentido seguir hablando de

prescripción. Si el poseedor realiza un acto de reconocimiento del derecho de aquel contra quien está prescribiendo, ese acto conlleva la renuncia al beneficio de la prescripción. Al mismo resultado se llega en la prescripción liberatoria, frente al acto del deudor reconociendo el derecho del acreedor. El reconocimiento es el medio más eficaz de los modos de interrupción civil. En efecto, la demanda puede no ser fundada, y si se rechaza, el efecto interruptivo se habrá borrado. Por el contrario, el reconocimiento pone fin a toda contestación acerca de la existencia del derecho desde el momento en que la parte interesada en contestarlo cumple dicho acto"... "En cuanto a la prescripción liberatoria, se consideran actos de reconocimiento: el pago de intereses, los pagos parciales o a cuenta de la deuda; la solicitud de prórroga para el pago de la deuda o de los intereses; la promesa de pagar en un determinado tiempo; la propuesta sobre una forma de pago; la aceptación expresa de la cesión de crédito por parte del deudor cedido; la denuncia del crédito en el concurso; la reserva de fondos en la sucesión para pagar los honorarios regulados; la posesión pacífica del comprador del inmueble objeto de un boleto de compraventa y en relación a la obligación de escriturar; la realización de la tradición por el vendedor o la recepción del precio e, inclusive, su pasividad frente a los actos posesorios del comprador...." (el subrayado me pertenece).

A partir de allí, comparto el razonamiento propuesto por la magistrada en su sentencia, quien luego de rechazar la excepción de prescripción interpuesta por todos los recurrentes, estimó irrelevante al caso determinar cuál era el plazo aplicable, haciendo especial hincapié en el carácter interruptivo de los actos posesorios desarrollados por la actora. En otros términos, concluyó que "(...) Ello así torna abstracto -a los fines prácticos- lo alegado por los demandados en cuanto a que en el caso es aplicable la prescripción quinquenal del art. 2560 del Código Civil y Comercial y no la decenal del art. 4023 del derogado Código Civil, esto último en función -

según entienden- de lo dispuesto por el art. 2537 del CCC”.

En línea con ello, tengo presente que la propia actora, no niega expresamente la aplicabilidad del art. 2.537 del CCC, de modo de debatir respecto al plazo de la prescripción adecuada a la temporalidad del caso. Por el contrario, encamina el fundamento de su pretensión a los múltiples hechos posesorios ejercidos por ella sobre el fundo; desde la toma de posesión el 06/03/2013 con la firma del Boleto (cuya veracidad no se encuentra discutida), hasta el presente, todo los cuales se encuentran acreditados y avalan su derecho a solicitar judicialmente la escrituración.

Finalmente, me tocará pronunciarme respecto al último de los agravios de los recurrentes, el cual se circunscribe a la orden de escriturar dispuesta en la sentencia, a la luz del art. 1185 del Código Civil.

Advierto que el reclamo en este sentido, se apoya también en la hipótesis de tenerse por prescripta la acción de escrituración, y por ello, inaplicable la norma referida.

De la lectura del agravio entonces, advierto que sin más corresponderá su rechazo, en virtud del análisis que hemos realizado en los párrafos anteriores. En esta línea de razonamiento, considero que la prescripción que se pretende ha quedado interrumpida a partir de los actos posesorios que se han acreditado, de los cuales puede marcarse como origen, la efectiva tradición del inmueble en la misma fecha de la firma del Boleto de Compraventa el día 06/03/2013.

Como reflexión final, y desde la perspectiva que entiendo la labor de la segunda instancia, como una actividad revisora de lo actuado en la anterior, deseo dejar sentado que comparto la solución jurídica dada al caso en primera instancia, fundamentalmente a partir de la postura doctrinaria de Kiper, antes expuesta, que proporciona una postura realista y que abona el

principio de la seguridad jurídica, imprescindible en cualquier contratación.-

En efecto, en el caso y ante el desconocimiento de la contraparte, la actora ha demostrado la existencia de la contratación, vía pericial caligráfica, a la vez que con las testimoniales, la documental y la informativa correctamente valoradas en el fallo, ha quedado probado que desde la posesión tomada desde la firma del boleto de compraventa, en el año 2013, sin interrupciones de ningún tipo, la actora se ha desempeñado como dueña del predio, con lo cual, me pregunto, si desde la perspectiva de la conveniencia de la regularización dominial, tiene algún sentido negar la escrituración. Evidentemente, la postura doctrinal valorada otorga una base de argumentación que sirve al efecto de posibilitar una respuesta jurídico-fáctica razonable para el caso. De allí que me expida por la confirmación del fallo de primera instancia, con costas de segunda instancia a cargo de las codemandadas vencidas, en los términos del art. 62 del CPCC, proponiendo al acuerdo regular los honorarios de segunda instancia en el 30 % para el letrado interviniente por la actoral, Néstor Fabián Fanjul y los del letrado interviniente por los codemandados, Enrique Amelio Ortiz, en el 25 %, en ambos casos de los que resulten de la primera instancia, hasta aquí diferidos -arts- 6 y 15 de la ley G-2212. ASI VOTO.-

LA SRA. JUEZA VERÓNICA IVANNA HERNANDEZ DIJO:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede. ASI VOTO.

LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

- 1) Confirmar el fallo de primera instancia, en cuanto fue materia de recurso, desestimando el planteado por la parte codemandada, con costas de segunda instancia a cargo de las codemandadas vencidas, en los términos del art. 62 del CPCC, de acuerdo a los considerandos.-
- 2) Regular los honorarios de segunda instancia en el 30 % para el letrado interviniente por la actoral, Néstor Fabián Fanjul y los del letrado interviniente por los codemandados, Enrique Amelio Ortiz, en el 25 %, en ambos casos de los que resulten de la primera instancia, hasta aquí diferidos -arts. 6 y 15 de la ley G-2212-.

Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC y oportunamente vuelvan.