

**Cipolletti, 23 de septiembre de 2026.**

Reunidos oportunamente en Acuerdo la señora Jueza y los señores Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, la doctora Soledad Peruzzi y los doctores Alejandro Cabral y Vedia y Marcelo A. Gutiérrez, con la presencia de la Secretaria Guadalupe R. Dorado, para el tratamiento de los autos caratulados **“TORRES SANDRA VIVIANA C/ ALVEAR LUIS ARCADIO Y OTRA S/ ESCRITURACIÓN (ORDINARIO)” (Expte. N° CI-11478-C-0000)**, venidos a conocimiento de este Tribunal en virtud del recurso de apelación y nulidad interpuesto por la parte demandada, Sres. Luis Arcadio Alvear y Gilda Jaquelina Araujo, mediante el letrado Dr. Mauro Nicolás González, contra la sentencia definitiva N° 2026-D-17, dictada por la Unidad Jurisdiccional N° 1 de esta ciudad, que hizo lugar a la demanda de escrituración promovida por la Sra. Sandra Viviana Torres.

**De acuerdo al orden de votación, la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi, dijo:**

I.- De manera previa a abordar el recurso intentado por la parte demandada en este proceso, desarrollaré una breve recapitulación de los antecedentes de la causa que culminaron en el pronunciamiento apelado.

En ese contexto se señala que la Sra. Sandra Viviana Torres promovió demanda de escrituración contra Luis Arcadio Alvear y Gilda Jaquelina Araujo, respecto del inmueble sito en la ciudad de Catriel (Nomenclatura Catastral 01-3-C-956-11), sosteniendo que los demandados adquirieron dicho bien el 5/10/2003 mediante boleto de cesión de derechos y acciones emergentes del boleto de compraventa suscripto con la Sra. Claudia Mariela Migani -a quien la actora había cedido el mismo inmueble por permuta el 18/7/2003-, que el precio se encuentra íntegramente cancelado, que la posesión fue entregada en diciembre de 2003 y que, no obstante los reclamos extrajudiciales cursados (incluidas cartas documento de los años 2016 y 2017), los demandados nunca cumplieron con su obligación de escriturar.

La postura de los accionados, con el patrocinio del Dr. Mauro Nicolás González, consistió en oponer excepciones de falta de legitimación pasiva y activa. Fundaron la

primera en que, según la cláusula primera del contrato de cesión, adquirieron el bien “en comisión” para su hija Gisella Natali Alvear Araujo, hoy mayor de edad, quien incluso habría dispuesto del inmueble, por lo que sostuvieron que la condena a escriturar a su nombre deviene de imposible cumplimiento. Fundaron la segunda en que quien intervino como cedente del inmueble no fue la actora sino la Sra. Migani, actuando “por derecho propio”. Subsidiariamente, contestaron demanda negando los hechos e impugnando la documental, y solicitaron su rechazo con costas.

Sustanciado el proceso, producida la prueba testimonial y clausurado el período probatorio, el Sr. Juez de grado dictó la sentencia definitiva [N° 2026-D-17](#), mediante la cual rechazó ambas excepciones de falta de legitimación, hizo lugar a la demanda y condenó a Luis Arcadio Alvear y Gilda Jaquelina Araujo a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble de autos dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días de quedar firme la sentencia, bajo apercibimiento de ser suscripta por el Tribunal a su costa (art. 459 CPCCRN), con costas a los demandados vencidos.

Contra dicho pronunciamiento, la parte demandada dedujo recurso de apelación, fundado en primer término en la nulidad de la sentencia por consignar una fecha “errónea” (24/2/2025) que contradiría la de la firma digital del magistrado (24/2/2026), y expresando, subsidiariamente, en cuatro agravios sustanciales dirigidos a cuestionar el rechazo de las excepciones de falta de legitimación pasiva y activa, la falta de integración de la litis con terceros poseedores y la aplicación del Código Civil derogado sin exigir ratificación de la beneficiaria de la cláusula “en comisión”. Formuló, asimismo, reserva del caso federal.

Corrido el pertinente traslado, la actora, con el patrocinio de la Dra. María Florencia Vazquez, lo contestó solicitando su rechazo in limine por falta de crítica concreta y razonada y, subsidiariamente, el rechazo de todos los agravios y la confirmación íntegra de la sentencia apelada, con costas a los apelantes.

Encontrándose la causa en condiciones de resolver, corresponde ingresar al tratamiento de las cuestiones planteadas.

## **II.- El planteo de nulidad por el error en la fecha de la sentencia.**

Los apelantes sostienen que la sentencia de grado adolece de un “vicio formal insanable” en los términos del art. 145 inc. 1° del CPCyC por consignar como fecha del

acto el “24 de febrero de 2025”, cuando la certificación de firma digital del magistrado data del “24 de febrero de 2026”.

El planteo no puede prosperar. En primer lugar, que no cabe admitir un planteo de nulidad por la mera nulidad misma, sino que debe acreditarse o un perjuicio o un vicio que impida al acto valer como tal. En el caso, la propia lectura integral de la sentencia recurrida despeja cualquier incertidumbre acerca de cuándo fue efectivamente dictada: de su relación de antecedentes surge que la audiencia de prueba se celebró el [25/6/2024](#), que el período probatorio se clausuró el [8/11/2024](#), que el alegato de la actora fue presentado el [5/12/2024](#) y que el llamamiento de autos para dictar sentencia se produjo recién el [11/11/2025](#). Resulta, entonces, cronológicamente imposible que la sentencia hubiera sido dictada el 24/2/2025 -esto es, con anterioridad al propio llamamiento de autos-, lo que evidencia, sin margen de duda, que la fecha correcta es la que informa la certificación de firma digital (24/2/2026) y que la mención “2025” constituye un mero error material de tipeo.

En segundo lugar, y tal como lo señala acertadamente la actora al contestar el traslado, los errores puramente materiales o numéricos que no inciden sobre lo sustancialmente decidido no configuran un vicio que amerite la sanción de nulidad, sino que resultan corregibles por la vía de la aclaratoria, inclusive de oficio y en cualquier estado del trámite. La nulidad procesal es un remedio de interpretación restrictiva, que exige la demostración de un perjuicio real, cierto e insusceptible de reparación por otra vía (principio de trascendencia -art. 151,154 CPCyC y ccds), extremo que en el caso no ha sido ni siquiera invocado: los propios recurrentes no explican de qué modo el error material denunciado habría afectado su derecho de defensa, computado erróneamente algún plazo procesal, o alterado en lo más mínimo el contenido de lo resuelto. Antes bien, la sola circunstancia de haber podido identificar el error, fundar un recurso y apelar en tiempo oportuno demuestra la inexistencia de todo gravamen.

Por lo expuesto, corresponde rechazar el planteo de nulidad deducido, sin perjuicio de lo cual, advertido el error material señalado, en base al art. 231 del CPCC, y por la doctrina de la CSJN sobre el principio de “trascendencia” en esta materia, esta Cámara simplemente estima que debe entenderse y tenerse por ajustada la fecha material del dictado de la sentencia de primera instancia. Resulta claro que se trata de un mero error de tipeo numérico al consignar un dígito en la expresión del año en el texto del fallo, lo que en este caso resulta inocuo, dado que al propio apelante razonablemente no le

pueden quedar dudas sobre el momento de la emisión de la sentencia que apela, ni ese yerro de tipeo en referencia a un dígito, le ha irrogado ningún perjuicio en orden a lo sustancial de la decisión del pleito, ni entraña indefensión, ni conculcación de derechos ni garantías superiores, sino una mera alegación insustancial y cargada de un excesivo rigor formal. En consecuencia, esta Cámara lo rectificará en la parte dispositiva de este pronunciamiento, dejando establecido que la sentencia definitiva de grado fue dictada el día 24 de febrero de 2026.

### **III.- Admisibilidad formal del recurso de apelación.**

La actora postula el rechazo in limine del recurso por considerar que el escrito de expresión de agravios no contiene una crítica concreta y razonada de los fundamentos del fallo, en los términos exigidos por el art. 238 del CPCyC.

Es cierto que debe admitirse que asiste parcialmente razón a la actora, en cuanto acusa que en gran medida, las argumentaciones vertidas por los recurrentes sólo se limitan a reiterar, sin casi alteración en los términos en los que fueran expuestos; las mismas defensas ya opuestas al contestar demanda; sin hacerse cargo de modo específico de la totalidad de los fundamentos jurídicos y doctrinarios desarrollados por el Sr. Juez de grado, que sustentan la decisión.

Cierto es que el escrito individualiza puntualmente los pasajes del decisorio que se cuestionan (el considerando referido a la condición de “adquirentes visibles”, el que atribuye legitimación activa a la actora “solo por su condición registral”, la falta de tratamiento de la posesión de terceros y la aplicación del Código Civil derogado), con un mínimo desarrollo argumental en cada caso, aunque no apuntan de manera certera sobre el eje medular de la solución adoptada, y se basan en reiterar argumentos ya despejados.. Es sólo en sintonía con la línea de los precedentes de esta Cámara, que reservan aquella sanción para los casos decidida e inequívocamente extremos, que -en lo intrínseco- manifiestamente incumplen las previsiones del dispositivo indicado a la hora de evaluar la habilitación formal de la instancia de apelación, que será considerado que cumple con el requisito el recurso intentado; procurando una armonía entre las exigencias técnico-legales, la garantía de la defensa en juicio y el respeto a la labor de los profesionales; y ello más allá de la suerte final de los agravios.

Entonces, en atención al criterio amplio que corresponde observar en resguardo de la garantía de la doble instancia y evitando todo rigorismo formal que pudiera cercenar el

derecho de defensa, corresponde tener por cumplida -siquiera en su umbral mínimo- la exigencia del art. 238 del CPCyC, declarar formalmente admisible el recurso y proceder al tratamiento sustancial de los agravios, sin perjuicio de que la orfandad argumental que se advierta en cada caso será meritada al momento de resolver sobre su procedencia.

#### **IV.- Primer agravio: rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva.**

Se agravan los demandados porque el Juez desestimó la excepción de falta de legitimación pasiva, sosteniendo que la adquisición “en comisión” para su hija - entonces menor de edad, hoy mayor y con eventual disposición del bien- los libera de la obligación de escriturar, tornando la condena de imposible cumplimiento.

El agravio no puede tener favorable acogida. Como bien lo desarrolla la sentencia apelada con cita de calificada doctrina (Etchegaray, Nicolau, Gregorini Clusellas), sin que haya sido enderezado un sólo argumento que ataque ese eje esencial de la decisión adoptada; la mención “en comisión para la hija” contenida en la cláusula primera del contrato de cesión suscripto entre Migani y los demandados constituye, a lo sumo, una estipulación de efectos exclusivamente internos entre cedente, cesionarios y eventual beneficiaria, que en nada modifica la relación jurídica externa trabada frente a la vendedora originaria (actora). Para que dicha designación resultara oponible a la Sra. Torres -quien no fue parte del pacto en comisión ni tomó jamás conocimiento o prestó consentimiento a él- hubiera sido necesario un acto de aceptación por parte de la beneficiaria, comunicación fehaciente, instrumentado con las formalidades y la publicidad registral pertinentes; de ninguna de tales condiciones aparece acreditada constancia alguna en la causa. En consecuencia, se coincide en concluir que ante la ausencia de todo acto de ratificación oponible a la actora; los demandados conservan, frente a ella, la calidad de adquirentes visibles; y, por ende, la de sujetos pasivos idóneos de la obligación de escriturar que directa y personalmente asumieron al suscribir el contrato de cesión.

A ello se suma que la propia cláusula cuarta de ese instrumento -invocada por ambas partes y transcrita en la contestación del traslado- dispone expresamente que serán los cesionarios (o sea, los aquí demandados) quienes afrontarán los gastos, impuestos y honorarios de “*la tramitación de la escritura traslativa de dominio a nombre de Gisella Natali Alvear Araujo (...) directamente de la titular de dominio Sandra Viviana*

Torres”. De su lectura no surge liberación alguna a favor de los demandados, sino, por el contrario, el reconocimiento contractual expreso -asumido por ellos mismos al momento de contratar- de asumir ellos la obligación de gestionar y concretar dicha escrituración.

Por último, la invocada venta o disposición posterior que la hija de los demandados habría efectuado del inmueble a favor de terceros; además de no encontrarse acreditada en autos, no resulta oponible a la actora ni puede erigirse en causal de liberación de una obligación que los demandados asumieron personalmente frente a ella. Se trata de vicisitudes producidas en el plano de las relaciones internas entre los demandados y su hija (o entre ésta y eventuales terceros adquirentes), que en nada alteran el vínculo obligacional que aquéllos mantienen con la actora y que, en todo caso, encuentran adecuado cauce -tal como lo previó el Sr. Juez de grado- en el mecanismo de escrituración a favor de los demandados o, de comparecer los terceros interesados, en cadena. No puede admitirse que una dificultad fáctica generada por la propia inacción de los demandados -quienes durante más de veinte años omitieron regularizar la situación dominial y formalizar la posición de su hija frente a la vendedora- sea invocada para eximirse de una obligación de la que son personalmente deudores.

En consecuencia, el agravio se rechaza.

#### **V.- Segundo agravio: legitimación activa de la Sra. Torres.**

Sostienen los apelantes que la actora carece de legitimación activa porque no fue ella, sino la Sra. Claudia Mariela Migani, quien -por derecho propio y sin invocar representación de Torres- les cedió los derechos emergentes del boleto, lo que a su entender habría “interrumpido la cadena contractual” entre ambas.

Tal planteo se desentiende de la naturaleza jurídica del negocio celebrado, pues como fuera fundadamente desarrollado por el Sr. Juez de grado; la cesión de los derechos y obligaciones emergentes del boleto de permuta que Migani efectuó a favor de Alvear y Araujo, no configura un contrato autónomo y desvinculado del negocio original, sino una cesión de la posición contractual de parte compradora (arts. 1434 y ccdd. del Código Civil de Vélez, hoy expresamente receptada en los arts. 1636 y sgtes. del CCyC). En ese proceso, los cesionarios pasan a ocupar, en la misma relación jurídica preexistente, el lugar que ocupaba la cedente, sin que ello extinga ni sustituya a la parte vendedora, que continúa siendo la misma. En el caso, la parte vendedora originaria y

actual sigue siendo, sin solución de continuidad, la Sra. Torres aquí accionante.

A esta razón conceptual se suma, una vez más, el texto expreso de la cláusula cuarta del contrato de cesión suscripto por los propios demandados, quienes al contratar reconocieron que la escritura debía tramitarse “directamente de la titular de dominio Sandra Viviana Torres”. Dicho reconocimiento, emanado del propio instrumento en que los apelantes fundan su defensa, resulta determinante para terminar de desestimar el agravio: mal pueden los demandados negar hoy legitimación a quien, en el mismo contrato que invocan, identificaron como la titular frente a la cual asumieron la obligación de escriturar de manera expresa.

Finalmente, erigiéndose como fundamento esencial, la condición de titular registral del inmueble que ostenta la actora -no controvertida y acreditada mediante el informe del Registro de la Propiedad Inmueble agregado a la causa- corrobora, con arreglo al actual art. 1892 del CCyC y al principio de tracto sucesivo; que es ella la única que se encuentra en condiciones jurídicas de otorgar el título traslativo de dominio reclamado; sin que exista razón alguna para privarla de la acción tendiente a hacer cumplir esa obligación frente a quienes se colocaron, mediante cesión, en la posición de compradores.

El agravio, por lo tanto, también se rechaza.

#### **VI.- Tercer agravio: situación de terceros poseedores y falta de integración de la litis.**

Se quejan los recurrentes porque la sentencia de grado no habría considerado la situación de “terceros poseedores” del inmueble, lo que a su juicio requería la integración de la litis y cuya omisión tornaría la condena de ejecución imposible o generadora de perjuicios a terceros ajenos al proceso.

El agravio no puede prosperar, por más de una razón concurrente. En primer término, se trata de una cuestión que los propios demandados no introdujeron oportunamente en la instancia de origen: al contestar demanda se limitaron a oponer las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva, y a negar los hechos, sin requerir en momento procesal alguno la citación de terceros ni plantear la existencia de un litisconsorcio pasivo necesario con quienes dicen ser actuales poseedores u ocupantes del inmueble (arts. 85 y sgtes. del CPCCRN). Su introducción recién al expresar agravios importa el planteo

de una cuestión no sometida a conocimiento y decisión del Juez de grado, lo que veda su tratamiento en esta instancia por aplicación del principio de congruencia y de los límites que a la competencia funcional y revisora de la Alzada impone el art. 246 del CPCCRN.

En segundo lugar, y sin perjuicio de lo anterior, la alegación resulta además genérica e inatendible en cuanto a sus presupuestos fácticos: los propios apelantes no identifican quiénes serían esos terceros poseedores, en virtud de qué título ocuparían el inmueble, ni acompañan constancia alguna que acredite tal extremo, limitándose a una invocación abstracta funcional a sus propios intereses defensivos.

Por último, cabe destacar que la sentencia de grado no ha desatendido la cuestión: expresamente contempló que la eventual posesión material de terceros no constituye óbice para el cumplimiento de la obligación de escriturar a cargo de los demandados, y previó el mecanismo de escrituración en favor de éstos o, de comparecer y solicitarlo los terceros interesados, la admisión de la escrituración en cadena. De ese modo quedan debidamente resguardados los derechos de quienes, no siendo parte en este proceso, pudieran invocar un interés legítimo sobre el bien, sin que ello pueda enervar el derecho de la actora a obtener el cumplimiento de la obligación que los aquí demandados personalmente asumieron.

No cabe en consecuencia, más que rechazar este agravio.

#### **VII.- Cuarto agravio: aplicación del Código Civil derogado y ausencia de ratificación.**

Los apelantes sostienen, finalmente, que la sentencia carece de fundamentación lógica por aplicar “arbitrariamente” el Código Civil derogado y por exigir una escritura de ratificación de la hija beneficiaria, sin valorar que su mayoría de edad y los actos de disposición material por ella realizados operarían “de pleno derecho”.

El agravio tampoco puede prosperar. La aplicación del Código Civil de Vélez Sarsfield no constituye un desacierto sino la estricta observancia del principio de irretroactividad de la ley consagrado en el art. 7° del Código Civil y Comercial de la Nación: los contratos de permuta y de cesión de derechos que constituyen la causa de la obligación reclamada fueron celebrados en el año 2003, por lo que su validez, interpretación y efectos deben juzgarse, en principio, a la luz de la legislación vigente al tiempo de su

celebración, tal como correctamente lo hizo el Sr. Juez de grado, sin que ello importe arbitrariedad alguna.

En cuanto a la exigencia de un acto de ratificación o aceptación por parte de la beneficiaria de la cláusula “en comisión”, se trata de una derivación lógica y necesaria de la estructura misma de la estipulación a favor de tercero (arg. art. 504 del Código Civil derogado, hoy arts. 1027 y 1028 del CCyC): mientras el beneficiario no acepta el beneficio estipulado a su favor mediante un acto idóneo y con la publicidad correspondiente, la estipulación permanece en el plano interno entre estipulante y promitente y resulta inoponible a terceros -y, en particular, inoponible a quien, como la actora, no fue parte de dicho pacto-. La sola mayoría de edad de la hija de los demandados, o los actos de disposición material que ésta hubiera realizado sobre el bien, no suplen ni pueden suplir retroactivamente la ausencia de todo acto formal de aceptación, ratificación y publicidad registral frente a la vendedora, que es, precisamente, lo que la sentencia de grado destacó. El agravio, por lo demás, reitera -sin aportar fundamentos autónomos- los mismos argumentos ya desestimados al tratar el primer motivo de agravio.

El último agravio, también se rechaza.

#### **VIII.- Costas y honorarios de Alzada.**

Atento el resultado al que se arriba, y no encontrándose razones que justifiquen apartarse del principio objetivo de la derrota, las costas de Alzada deben imponerse a los apelantes vencidos (art. 62 del CPCCRN).

En consecuencia, considero que no cabe más que rechazar la apelación intentada, y confirmar la sentencia de Primera Instancia que fuera recurrida; con la sola rectificación de la fecha consignada.

#### **Los señores Jueces, doctores Alejandro Cabral y Vedia y Marcelo A. Gutierrez, dijeron:**

Adherimos al voto de nuestra colega por compartir los razonamientos fácticos y fundamentos jurídicos y la propuesta de solución.

Por todo ello,

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA,  
DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE LA CUARTA  
CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL**

**RESUELVE:**

**I.-** Rechazar el planteo de nulidad deducido por la parte demandada contra la sentencia definitiva N° 2026-D-17, sólo ordenándose rectificar el error material contenido en su fecha, dejándose establecido que la misma fue dictada el día 24 de febrero de 2026.

**II.-** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por Luis Arcadio Alvear y Gilda Jaquelina Araujo y, en consecuencia, confirmar en todas sus partes la sentencia definitiva N° 2026-D-17 dictada por la Unidad Jurisdiccional N° 1 de Cipolletti, en cuanto ha sido materia de agravio.

**III.-** Imponer las costas de Alzada a los apelantes vencidos (art. 62 del CPCCRN).

**IV.-** Regular al letrado de los demandados perdidosos, doctor Mauro Nicolas Gonzalez el 25%, y a la letrada de la actora, doctora María Florencia Vazquez, el 30%; de lo que oportunamente se regule en Primera Instancia (art. 15, Ley 2212).

**V.-** Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan.