

En Viedma, a los 27 días del mes de agosto de dos mil veintiséis, se reúnen en acuerdo quienes integran la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, asistidos por la señora Secretaria del Tribunal, para sentenciar en los autos caratulados: **“ITURBURU, EDUARDO MIGUEL C/ ARIAS, DANIEL ENRIQUE Y OTROS S/ ORDINARIO -ESCRITURACIÓN”**, Expte. **VI-01861-C-2023**, en los que, luego de la deliberación previa sobre la temática del fallo a dictar, se decide votar atendiendo al sorteo practicado, la siguiente cuestión: ¿Resulta procedente el medio de impugnación articulado por el actor? De ser así, ¿qué solución procede tomar?

La doctora **María Luján Ignazi** dijo:

**I.** El día 22 de octubre de 2025, el señor Juez titular de la Unidad Jurisdiccional n.º 3 de esta localidad resolvió, por un lado, hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por Valeria Adela Mercedes Arias, Silvia Vivian Arias, Ángel Norberto Arias, Samanta Arias López y Georgina S. Maders, en tanto herederos de Ángel Cayetano Arias y conforme a los fundamentos dados en el apartado VII.1 - aunque debió decir VII.2-, con costas (v. punto I) y, por otro, rechazar dicha defensa opuesta por Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tévez, Leopoldo Martín Tévez y Mariana Tévez en la condición de herederos de José Lorenzo Tévez por las razones expuestas en el apartado VII.1 -aunque debió decir VII.2- con costas (punto II).

Asimismo, en la ocasión, decidió hacer lugar a la excepción de prescripción interpuesta en el carácter acreditado en autos, por Daniel Enrique Arias, Valeria Adela Mercedes Arias, Silvia Vivian Arias, Ángel Norberto Arias, Samanta Arias López y Georgina S. Maders, lo que alcanza en sus efectos a Fernando Hugo Guillermo Arias López, al igual que a Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tévez, Leopoldo Martín Tévez y Mariana Tévez y, en consecuencia, rechazar la demanda de escrituración y la acción subsidiaria por daños y perjuicios interpuesta el 10 de octubre de 2023, conforme a los motivos expuestos en el apartado VII.2 -aunque debió encontrarse numerado como VII.3, según el orden consecucional que se venía siguiendo-, con costas (punto III), amén de expedirse respecto de estas también en el punto IV de la parte resolutive de la sentencia 2025-D-73, y de diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas para ello (v. mov. I0103).

**II.** Frente a ese pronunciamiento el actor, por derecho propio y con debido patrocinio letrado, el 30 de octubre de 2025 interpone recurso de apelación (v. mov. E0031), el que

se concede libremente y con efecto suspensivo el 31 de ese mes (mov. I0104).

**III.** Una vez radicado el expediente ante el Tribunal, y publicado el informe de rigor (v. certificación actuarial del 12 de noviembre de 2025, mov. I0105), se colocó en la oficina para que el recurrente exprese agravios con arreglo a lo prescripto por el art. 232 del Código Procesal Civil y Comercial (CPCyC), según lo proveído el 19 de noviembre (v. mov. I0106).

**IV.** En virtud de ello, el 5 de diciembre de 2025, el señor Eduardo Miguel Iturburu, con patrocinio letrado, procedió a exponer las razones de su recurso, circunscripto -según su objeto- a contrarrestar la decisión adoptada por el Grado en orden a la excepción de prescripción resuelta favorablemente en el punto III del fallo en revisión. Sin embargo, de los diez argumentos centrales de su crítica se desprende que también resulta cuestionado lo resuelto en torno a la legitimación pasiva de los herederos Valeria Adela Mercedes Arias, Silvia Vivian Arias, Ángel Norberto Arias, Samanta Arias López y Georgina S. Maders y la imposición de costas (v. mov. E0132).

En esa presentación, no obstante informar que estructuró su desarrollo sobre una secuencia lógica que se condice con el marco probatorio del proceso, adelanta que en la sentencia recurrida se observa una notoria arbitrariedad e incongruencia en la valoración de la prueba.

En particular, en primer lugar, le imputa al *a quo* haber incurrido en una errónea aplicación de la ley, por desatender el deber de interpretar los hechos a la luz del principio de conservación y justicia contractual, reconocido tanto por el art. 1198 del Código Civil (CCiv.) como por el art. 1066 del CCyC.

Sostiene que se ha declarado prescripta la acción de escrituración no obstante existir una cláusula pactada entre las partes cuyas prestaciones se encuentran vigentes, y que se declara extinguido el contrato sin valorar los actos continuados de cumplimiento.

Explica que contiene dos obligaciones en cabeza del comprador: una, de dar una suma de dinero y otra de hacer, consistente en afrontar el pago de los impuestos y tasas que graven el inmueble desde el 1 de enero de 1981, y aclara que ambas se encuentran cumplidas con regularidad desde hace más de cuarenta (40) años.

Expone que la prescripción de una obligación principal -o sea, la de "entregar la cosa" en posesión- cuando, como en el caso, se halla subordinada a una accesoria "de hacer" la escritura, no se produce si se está cumpliendo alguna de las prestaciones establecidas en el instrumento contractual. Pues, según aduce, esta circunstancia interrumpe el plazo de aquella, lo que en el supuesto se produce con cada hecho imponible. A su juicio, hay

una ejecución prolongada que da continuidad al vínculo entablado.

Aprecia configurada una aplicación puramente ritualista del ordenamiento, asegurando que no fue ponderada en toda su extensión la relación entablada. En este aspecto, advierte que el instrumento que contiene el negocio celebrado no puede analizarse en abstracto, sino dentro de su proceso de ejecución, y que ignorar su dimensión temporal vulnera el referido principio.

Agrega que, ante la ausencia de un plazo determinado, no puede aceptarse que se previó un plazo tácito, y que, no habiendo mediado citación o intimación fehaciente al efecto, la obligación de escriturar aún no ha nacido.

Le atribuye al Juez inferir, sin elemento objetivo alguno que sustente su afirmación, que la obligación de escriturar es exigible desde el día en que presuntamente se canceló la última cuota pactada, indicando que con ello se omite sopesar la conducta de las partes a la luz de las cláusulas contenidas en el convenio firmado.

En segundo término, le enrostra a quien en el supuesto ejerce la magistratura realizar una aplicación literal y descontextualizada de los arts. 1185, 1187 y 4023 del Código Civil de Vélez.

En específico, esgrime que si bien la primera de esas preceptivas establece que los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fueron celebrados por instrumento privado, no quedan concluidos como tales, en el caso, la cláusula tributaria pactada es de tracto sucesivo, por lo que su ejecución continuada demuestra que el negocio no fue abandonado ni extinguido, y sobre todo que no existe la pretendida inacción del comprador.

En lo que respecta al art. 1187 de ese ordenamiento, le adjudica al Grado deducir, erróneamente, que el incumplimiento de escriturar es solo imputable al comprador, cuando no ha quedado demostrado que la vendedora intimó a la realización de la misma. A su criterio, no solo se invirtió indebidamente la carga de la prueba, sino que se omitió considerar la conducta cumplidora del actor.

Invoca el art. 4023 CCiv. -aunque debió decir art. 3989- para argumentar que el pago ininterrumpido de los impuestos, consentido por el vendedor durante más de cuarenta años, importa un reconocimiento tácito del derecho con capacidad para suspender el curso de la prescripción y resalta que se trata de un instituto de excepción y así debe ser interpretado.

Como tercer elemento de crítica objeta la aplicación textual, abstracta y arbitraria del art. 3956 del Código de Vélez, a más de traducir una valoración fragmentaria del nexo

jurídico.

Denuncia que el sentenciante imagina, sin sustento probatorio alguno, una fecha única de exigibilidad, ignorando que la obligación que se persigue está ligada a una ejecución extendida del contrato.

Acota, con cita jurisprudencial en su aval, que siendo la buena fe predicable respecto de ambos intervinientes, estos se deben recíproca lealtad en todo lo referente al cumplimiento del contrato, por cuanto su imperio es un principio supremo y absoluto que domina en todos sus aspectos y contenidos el derecho negocial.

Asimismo aduce que esa regla general debe ser examinada a la luz del principio *actio non nata non praescribitur* en lo atinente al comienzo del cómputo de la prescripción liberatoria cuando presenta, como en el caso, dificultades para su determinación, e insiste en que no puede haber incumplimiento si el notario asignado no fijó día y hora para la celebración del acto.

Trae en sustento de su planteo el principio *pro homine*, invocando que a su amparo debe preferirse la interpretación más favorable a la vigencia y plena eficacia de los derechos.

En cuarto lugar, alega efectuada una equivocada apreciación de la prueba, un apartamiento del análisis integral del sinalagma contractual y que se ha desoído lo dispuesto por los arts. 1197 y 1198 CCiv.

Reitera que la cláusula cuarta -pago de impuestos- no es una obligación accesorio, sino principal de hacer, y que su cumplimiento sostenido resulta demostrativo de la voluntad del comprador de mantener vigente la relación obligacional, por lo que se trata de una conducta que no puede ser obviada.

Asimismo, hace notar que en el inventario de los bienes del proceso sucesorio se ha excluido esta propiedad del patrimonio del causante, precisamente porque este se había desprendido de ella.

Resta entidad al razonamiento *a quo*, destacando que su parte nunca alegó la posesión del bien ni pretendió fundar la acción en actos materiales sobre el inmueble, sino que demandó la satisfacción de una obligación contractual, aparte de descartar que la exigibilidad de la escrituración pueda hacerse depender tan solo del pago de la última cuota del precio.

Rechaza que tenga incidencia el precedente “Mulet” y aboga que se declare arbitraria la sentencia por falta de motivación autónoma, toda vez que reproduce sus fundamentos sin analizar si, en el caso, se verifica el supuesto fáctico en el que aquellos se sustentan. Como quinto agravio, persistiendo en la errónea interpretación y aplicación en los

presentes del instituto de prescripción, pone de relieve que al sentenciar no se ha valorado acabadamente la cláusula cuatro ni su observancia por su parte, pese a que constituye una manifestación de permanencia de la relación contractual, en tanto la incorporación de aquella importó una obligación de tracto sucesivo, fluyente y periódica, que se renueva año tras año con cada liquidación del impuesto inmobiliario y de las tasas municipales.

Con cita jurisprudencial en apoyo de su pretensión, asegura que la exégesis desarrollada por el Grado tanto del contrato como de las conductas de las partes vulnera el principio de tutela judicial efectiva (art. 18 de la CN), ya que ha quedado demostrado que nunca permaneció inactivo como comprador del lote.

Concluye, entonces, una vez más que la sentencia deviene arbitraria y por esa razón debe ser revisada y revocada.

Como sexto punto de crítica recrimina la ausencia de pronunciamiento sobre las conductas dolosas de los demandados, principalmente cuando, teniendo estos conocimiento de la venta realizada y el efectivo cumplimiento de su parte de las obligaciones contraídas, sin iniciar el proceso correspondiente, concurrieron ante el organismo tributario para que se excluya del sistema a los compradores, sin siquiera notificar a los adquirentes por boleto de compraventa.

En condición de séptimo agravio, objeta la falta de legitimación pasiva declarada respecto de los herederos Valeria Adela Mercedes Arias, Silvia Vivian Arias, Ángel Norberto Arias, Samanta Arias López y Georgina S. Maders, sosteniendo que se demanda una obligación personal transmitida por sucesión, con independencia de cómo se haya inscripto el dominio entre ellos, ya que la inscripción registral es declarativa y no oponible al comprador de buena fe. Añade que la última de los nombrados tiene además legitimación propia por haber prestado el asentimiento conyugal exigido por el art. 1277 CCiv.

Como octavo elemento objetor refiere provocada una inadecuada apreciación de la prueba que, aportada al proceso, acredita el cumplimiento del contrato por su parte y el pleno conocimiento y consentimiento de los vendedores (y sus herederos) acerca de la existencia de un derecho ajeno sobre el inmueble, detallando y puntuando cómo lo deduce.

En carácter de noveno agravio refuerza, por un lado, la aplicación rígida y descontextualizada de los arts. 1185, 1187, 3956 y 4023 CCiv., e indica que fue olvidado su sentido teleológico, en especial la exigencia de buena fe, la equidad y el

deber de privilegiar la conservación y eficacia del vínculo. Y, por otro, destaca que el Código Civil y Comercial, no solo reafirma los mismos principios sino que los fortalece y consolida al permitir su encuadre como relación de consumo en los términos de la Ley 24.240 y los arts. 1092 y siguientes del CCyC, por haber los vendedores comercializado de manera profesional y habitual más de 180 lotes mediante un formulario predispuesto. Finalmente, y en décimo lugar, impugna la imposición de costas al actor por falta de fundamentación, sosteniendo que el juez aplicó mecánicamente el principio objetivo de la derrota sin sopesar la excepción del art. 62 CPCC, pese a tratarse de una cuestión jurídicamente compleja y opinable, por lo que requiere que, subsidiariamente, las costas se impongan por su orden.

Concluye formulando, en términos breves, concretos y de conformidad con el régimen ritual, la pretensión revocatoria que insta tanto de manera sustancial como subsidiaria, para por último solicitar que además se haga lugar a la escrituración petitionada al demandar.

V. De tal recurso se corrió traslado a la contraria el 12 de diciembre de 2025 (v. mov. I0107).

Esta disposición dio motivo a la contestación efectuada por el doctor Federico G. Rosbaco, el 2 de febrero de 2026, en la que, invocando simplemente la intervención que le cabe en autos -es decir, sin cumplir con las prescripciones del art. 113 in fine del CPCyC-, propicia el rechazo del recurso que responde tanto por admisibilidad formal como sustancial por los fundamentos que en la ocasión expone respecto de cada uno de los agravios esbozados, con costas (mov. E0133).

De ahí que, conforme se despachó el 6 de febrero de este año (I0108), deba entenderse su actuación en nombre de la demandada Georgina Silvia Maders, sin perjuicio de exhortar al mencionado profesional a dar, en lo sucesivo, debido cumplimiento a dicha preceptiva, sobre todo cuando la presentación se realiza a fin de que sea analizada en una instancia distinta.

Asimismo, corresponde evaluar que, conforme surge del escrito subido también el 2 de febrero de este año (mov. E0134), por la accionada Samanta Arias López, por sí y en condición de apoderada de Valeria Adela Mercedes Arias, Silvia Vivian Arias, Ángel Norberto Arias y Daniel Enrique Arias, la impugnación en curso debe ser desestimada por cuanto el fallo se encuentra ajustado a derecho y a las constancias de la causa.

En esa doble condición y con patrocinio letrado, afirma que el lote en cuestión se encuentra en estado de baldío, sin indicio de posesión, y que, habiendo pasado a integrar

el acervo hereditario del señor Ángel Cayetano Arias, luego de una serie de medidas que fueron adoptadas a fin de esclarecer la situación del predio, fue adjudicado al último de los nombrados, es decir, al señor Daniel Enrique Arias. Resalta además que no se ha probado el alegado pago ininterrumpido de impuestos.

Por último, cabe atender la contestación realizada por el doctor Fernando G. Chironi, con debido patrocinio letrado, el 3 de febrero de 2026, en la que, aludiendo la intervención que le cabe en el expediente -es decir, sin cumplir con las prescripciones del art. 113 in fine del CPCyC-, impulsa el rechazo del recurso articulado, con costas. En su fundamento aduce que, en estos autos, se encuentra debidamente acreditada la conducta omisa y el abandono del actor, así como el transcurso del tiempo legalmente previsto a los fines de que opere la prescripción liberatoria dispuesta por el art. 4023 del CCiv., sin que se haya probado acto alguno idóneo para interrumpir o suspender su curso. (v. mov. E0135).

Por lo tanto, conforme se despachó el 6 de febrero de este año (I0108), debe entenderse su actuación en nombre de los demandados Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tévez, Leopoldo Martín Tévez y Mariana Tévez, no obstante instar también al mencionado profesional a dar, en lo sucesivo, debido cumplimiento a dicha preceptiva, sobre todo cuando la presentación se realiza a fin de que sea ponderada en una instancia distinta.

**VI.** Descritos los segmentos dispositivos del fallo, la impugnación opuesta por el actor y la defensa del resolutorio que en todos los aspectos propician los demandados, quedo en condiciones de verificar si, con su postulado, se logra sortear las exigencias de crítica concreta y razonada previstas en el art. 238 del CPCyC, ya que ha quedado constatado que el esquema objetor fue articulado en tiempo hábil para su ejercicio, según certificación actuarial publicada el 12 de noviembre de 2025 (mov. I0105).

Ese examen, a más de responder a las observaciones realizadas por una de las demandadas (Georgina S. Maders), se inscribe en las funciones del Tribunal. Pues, aunque pueda ser cierto que el reconocimiento del derecho al recurso encuentra su esencia en la falibilidad de los hombres y, por consiguiente, de los jueces -permitiendo en abstracto conjeturar que las definiciones judiciales pueden contener desaciertos (Midón, Marcelo Sebastián, “Tratado de los Recursos”, T I, pág. 21, edit. Rubinzal Culzoni, ed. 2013)-, quien hizo uso de la vía autorizada por el art. 220 de ese cuerpo normativo tiene la carga de precisar dónde se localizan los errores que esgrime, y la Alzada el deber de cotejarlos en los asuntos que demanden su intervención.

En virtud de ello, y considerando adecuado tener en cuenta con ese propósito las

alegaciones esbozadas contra los puntos I y III del pronunciamiento en crisis, concluyo que el señor Eduardo M. Iturburu ha cumplido con el requerimiento en estudio.

Declaro lo que antecede desde una mirada preliminar, por estimar esa solución como la más ajustada a los antecedentes de la causa y encontrarme persuadida de que la indagación y el esclarecimiento de las objeciones desarrolladas por quien apela, no pueden realizarse por medio de una mera exploración analítica de carácter estrictamente formal.

Además, y principalmente, porque a la luz del régimen legal que rige en la materia, he apreciado siempre conducente juzgar con cierta tolerancia y flexibilidad el cumplimiento de condicionamientos procesales, mediante una interpretación amplia que los tenga por satisfechos -cfr. sent. 31/2013 de fecha 18.06.2013, dictada en autos “Silva María Luisa c/ Municipalidad de Viedma y otra s/Daños y Perjuicios (Ordinario)”;

sent. 1/2018, recaída en el expediente caratulado “Ibargoyen Elva Estela c/ Garro Gustavo Martín y otra y/o quien resulte ocupante s/Desalojo (Sumarísimo)”, de fecha 06.02.2018; sent. 97/2017 en “Rossetti Andrés Italo c/Bondaruk Sebastián Osvaldo y otros s/Ordinario” el 19.12.2017; en consonancia con lo resuelto por la Cám. Nac. Ap. Civ. Sala G, 03.08.1981, LL, 1983-B, 768; íd. 10.02.1987, LL 1987-B, 288, entre muchos otros-.

**VII.** El remedio utilizado por el recurrente para someter al conocimiento de este órgano la decisión del Grado registrada bajo el n.º 2025-D-73 ha superado el primer escrutinio de admisibilidad.

Por lo cual, resulta acorde al trámite en curso compulsar las manifestaciones que le sirvieron de apoyo a fin de comprobar si, en la disertación perfilada en procura de la revocación de la disposición jurisdiccional cuestionada, se concreta el requisito de fundabilidad o procedencia. Franqueado ese tamiz, el éxito de la aspiración recursiva dependerá de su eficacia sustancial (cfr. Midón, Marcelo S. “Tratado de los Recursos”, T. I, pág. 151).

Precisado ese cometido, queda delimitado el *thema decidendum*, en función de lo dispuesto en el art. 238 del CPCyC y lo traído al debate con los escritos que contribuyeron a su conformación en este ámbito de actuación (art. 242 de ese plexo ritual). En consecuencia, esa determinación no es neutra.

Lejos de cualquier suposición en contrario, su señalamiento es esencial para la composición del conflicto, ya que define la labor del Tribunal. El ad quem, aunque no puede abordar una problemática no sostenida por quienes litigan -so riesgo de

contravenir el principio dispositivo que rige el procedimiento-, debe responder a las observaciones esgrimidas, salvo que estas, a raíz de las definiciones previamente adoptadas desde la magistratura, se hayan tornado abstractas.

**VIII.** En virtud de ello y del deber de expedirme a través de un fallo fundado (cfr. art. 200 de la Constitución de la Provincia de Río Negro, art. 3 del Código Civil y Comercial y arts. 32, inc. 4, y 145, inc. 6, del CPCyC), considero conducente a ese fin comenzar por recordar los términos del decisorio atacado en lo que respecta a aquello que generó agravio al actor, en la convicción de que sobre esa base corresponderá analizar la pertinencia o no de su crítica.

Por esa razón, y toda vez que el señor Eduardo Miguel Iturburu, no obstante objetar sustancialmente lo resuelto por el órgano *a quo* en torno a la excepción de prescripción opuesta -nótese, que le dedica ocho de los diez planteos que ejerce-, también impugna que se haya hecho lugar a la falta de legitimación pasiva interpuesta por Valeria Adela Mercedes, Silvia Vivian, Ángel Norberto Arias, Samanta María Antonia Arias López el 21 de diciembre de 2023, como asimismo por la accionada Georgina S. Maders, en tanto herederos del señor Ángel Cayetano Arias (v. séptimo agravio en la presentación del 5 de diciembre de 2025), se impone examinar en primer lugar esta última cuestión.

Avizoro conducente apartarme del orden propuesto por el apelante y seguir, en este aspecto, el esquema empleado por el juez de grado, en la advertencia de que la falta de legitimación pasiva, al decir de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, supone la ausencia de un presupuesto intrínseco de admisibilidad de la pretensión y se puede hacer valer cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial que fue motivo de la controversia (doctrina de autos “Ferrell, Patrick Martín c/ Buenos Aires, Provincia de y otros s/ Daños y perjuicios”, sent. del 06.05.08). Pues, si los referidos demandados no son quienes deben responder (falta de legitimación pasiva), el pleito a su respecto no puede prosperar, de manera que no tendría sentido lógico alguno analizar si el derecho que se ejerce contra ellos prescribió.

Aclarado lo que antecede deviene importante señalar, de manera preliminar, que el *a quo* se entendió llamado a decidir si es procedente o no ordenar la escrituración del inmueble con nomenclatura catastral 18-2-E-763-19, ubicado en el balneario “La Lobería” y, en su caso, la correspondencia o no de la pretensión subsidiaria de daños y perjuicios (v. Cons. I de la sent. 2025-D-73), a la luz de las disposiciones del Código Civil, en tanto el contrato que unió a las partes se celebró 1 de marzo de 1981, es decir, en vigencia de dicha normativa (Cons. II).

Asimismo, hace al caso destacar que, atendiendo ese marco normativo, manifestó tener en cuenta que, según las previsiones del art. 1185, 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 el que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras aquella no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han comprometido a hacer escritura pública.

Refirió también que, conforme el art. 1187, la obligación será juzgada como "de hacer" (arts. 629 y 630 CCiv.) y que la parte que se resistiere a ello podrá ser compelida a su otorgamiento bajo pena de resolverse en el pago de pérdidas e intereses, acotando su encuadre como accesoria de las obligaciones principales que el boleto de compraventa impone a las partes y su constitución como vía instrumental para la transmisión del dominio de la cosa vendida.

Finalmente, puso de relieve que art. 459 del CPCyC (t. Ley 5777) completa el esquema legal cuando establece que la sentencia que condenare al otorgamiento de la escritura pública contendrá el apercibimiento de que si el obligado al pago no cumpliere en el plazo que se establezca la suscribirá el juez por él, y a su costa, precisando que -desde la jurisprudencia- se ha sostenido que dicha posibilidad se admite siempre y cuando sea posible, ya que, caso contrario, se resuelve a través del reconocimiento de daños y perjuicios (v. Cons. III).

En esas condiciones examinó las pruebas aportadas, deteniéndose en sus conclusiones (Cons. VI).

Apoyado en ello, se adentró en la resolución de la falta de legitimación pasiva opuesta tanto por los demandados Valeria Adela Mercedes, Silvia Vivian, Ángel Norberto Arias, Samanta María Antonia Arias López el 21 de diciembre de 2023, además de la accionada Georgina S. Maders, bajo la alegación de que el lote sobre el que se erige el conflicto fue adjudicado en el sucesorio al demandado Daniel Arias, como por los herederos declarados respecto de José Lorenzo Tévez (Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tévez, Leopoldo Martín Tévez y Mariana Tévez), en cuyo marco se invoca que, en virtud de un acuerdo oportunamente celebrado con el señor Ángel Cayetano, no ostentan derecho respecto del mismo, por lo que tampoco se encuentran legitimados en el aspecto pasivo.

Fue así que abordando la defensa interpuesta por los primeros y valorando que, conforme surge del informe de dominio acompañado por la propia actora, el bien se

encuentra inscripto a nombre de los señores Daniel Enrique Arias y José Lorenzo Tévez, lo que, a su vez, responde a la adjudicación efectuada en el trámite sucesorio del señor Ángel Cayetano Arias, declaró procedente la defensa efectuada por los restantes herederos de este, es decir: Valeria Adela Mercedes, Silvia Vivian, Ángel Norberto Arias, Samanta María Antonia Arias López y Georgina S. Maders (v. Cons. VII.2 de la sentencia 2025-D-73; mov. I0103).

Bien, para el recurrente, el *a quo* en su pronunciamiento confunde la génesis de la acción intentada. Recuerda que en este litigio se demanda el cumplimiento de una obligación contractual contra quienes son los herederos del causante y que la demandada Georgina S. Maders, a la fecha en que se celebró el boleto de compraventa, se encontraba casada con el fallecido Ángel Cayetano Arias, por lo que estaba obligada a prestar su asentimiento conforme el art. 1277 del CCiv.

A partir de esa circunstancia, deduce que fue formulado un razonamiento incongruente y afirma que cómo fueron adjudicados los bienes resulta indiferente ya que ello no es oponible al comprador de buena fe.

A su criterio, la inscripción registral es meramente declarativa del derecho y no constitutiva del mismo, por lo que la partición realizada en un expediente en el que el actor no es parte, y transitó sin que el mismo tuviese conocimiento, no puede serle opuesta (v. séptimo punto de agravio en la presentación del 5 de diciembre de 2025; mov. E0132).

Por su parte, para los excepcionados asistidos por la doctora Samanta Arias López con el patrocinio de la doctora Adriana María Pepe, y, por ende, liberados de estar en juicio respecto de la pretensión instada por el señor Iturburu, a quienes corresponde oír en condiciones de igualdad por vigencia del principio de contradicción que hace al debido proceso (art. 18 de la CN), resulta acertada la decisión adoptada y debe confirmarse, en tanto el inmueble con NC 18-2-E-763-19 pasó a integrar el acervo hereditario del señor Ángel Cayetano Arias recién en el año 2019 y fue adjudicado a un hijo del causante, Daniel Enrique Arias, de pleno derecho (v. contestación del 2 de febrero del corriente año; mov. E0134).

En tanto, para la señora Georgina S. Maders, el apelante ha omitido analizar los fundamentos de la sentencia, los que pasa a reproducir, concluyendo que la alegación formulada por la contraparte resulta una mera disconformidad con lo resuelto (v. presentación del 2 de febrero; mov. E0133).

Puesto en esos términos el conflicto que se mantiene en esta sede en orden a la decisión

recaída en el punto I de la sentencia en revisión, su improcedencia deviene manifiesta. La alegación efectuada con el propósito de restar incidencia al proceso sucesorio sobre la legitimación pasiva en el marco de la acción por escrituración en curso, no se ajusta al ordenamiento jurídico, por lo que ni siquiera alcanza a configurar un simple desacuerdo con lo resuelto.

El actor, al fundar su impugnación, obvia indebidamente que la sucesión por causa de muerte responde a la necesidad social de organizar y regular el destino de las relaciones jurídicas patrimoniales de una persona fallecida. La finalidad del proceso sucesorio radica en la determinación objetiva -de los bienes dejados por el causante- y subjetiva -de las personas que habrán de recibirlos- de las circunstancias atinentes a la sucesión mortis causa de que se trate.

Por consiguiente, su resultado no puede dejar de tener efectos frente a terceros como el actor cuando este ejerce un reclamo dirigido a los sucesores de quienes en su oportunidad celebraron el boleto de compraventa que se trae en sustento de estas actuaciones.

Así como en la actualidad, por disposición del art. 2280 del CCyC, antes por el art. 3410 del Código Civil, los herederos entran en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor de la sucesión, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, aunque ignorase la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia.

De ahí que, en su esencia, el proceso sucesorio sea de carácter voluntario y tenga por objeto principal determinar los herederos del causante y conocer la cantidad y valor de sus bienes para pagar las deudas y luego repartir el saldo.

Ahora bien, en su marco, el estado de indivisión hereditaria cesa con la partición, que determina el haber concreto de cada heredero, eliminando la incerteza respecto de la titularidad de los bienes singulares.

En esta causa, a instancia de los sucesores de Arias, se incorporó, el 16 de diciembre de 2024 (v. mov. E0099), el informe realizado por el Registro de la Propiedad Inmueble el 6 de noviembre de ese año, del que surge que el 21 de septiembre de 2020 –y conforme oficio ampliatorio del 2 de diciembre de ese año- se inscribió a nombre del demandado Daniel Enrique Arias el cincuenta por ciento (50%) indiviso, en atención a lo ordenado en autos "Arias Ángel Cayetano s/Sucesión Ab Intestato". Lo que, además, se condice con el Certificado de Dominio acompañado a la demanda.

Consecuentemente con ello, al tiempo de iniciarse estas actuaciones el 10 de octubre de 2023 el actor sabía, o bien estaba en condiciones de saber a través de la documental que

poseía y en función de la publicidad que importa el referido asentamiento registral, quienes eran los titulares del lote cuya escrituración pretende, y, por ende, quienes tenían aptitud legal para obligarse e incluso desprenderse de la titularidad del inmueble en cuestión.

Por consiguiente, la dialéctica empleada a partir de alegar que se está confundiendo la génesis de la acción intentada, insistiendo que se persigue el cumplimiento de una obligación contractual y que la señora Georgina S. Maders mantiene un deber personal al efecto, dada su condición de cónyuge del causante al momento de celebración del boleto de compraventa, carece de sustento jurídico y omite indebidamente considerar que el único afectado respecto de los sucesores de Ángel Cayetano Arias sería el señor Daniel E. Arias. De modo que, los restantes herederos, por no tener interés alguno sobre el predio, no ostentan legitimación pasiva para su defensa.

Cabe apuntar, a todo evento, que el principio invocado por el recurrente -según el cual la inscripción registral reviste carácter meramente declarativo y no constitutivo del derecho- resulta ajeno a la cuestión aquí debatida. Esa doctrina gobierna la oponibilidad de los derechos reales frente a terceros que pretenden un derecho concurrente sobre la misma cosa, mas no incide en la determinación de quién, entre los herederos, resulta el sujeto pasivo de la obligación personal de escriturar una vez operada la partición del acervo hereditario.

En conclusión, siendo esto último lo que aquí se dilucida, el planteo recursivo no logra conmover la solución adoptada en el punto I de la sent. n.º 2025-D-73, la que, valga apuntar, aun cuando no se dijo, importó el rechazo de la demanda promovida contra Valeria Adela Mercedes Arias, Silvia Vivian Arias, Ángel Norberto Arias, Samanta Arias López y Georgina S. Maders en tanto demandados como sucesores del causante Ángel Cayetano Arias.

**IX.** Declarado lo que antecede, corresponde examinar los agravios traídos en fundamento de la revisión que el accionante dirige contra el punto III del referido fallo, teniendo en cuenta que, no obstante su densidad, el planteo gira en torno a cuatro ejes centrales.

Así, en primer lugar, y en distintos tramos de su presentación (v. agravios 1º, 3º y 9º), cuestiona la forma en que se aplicó la ley, en especial, que no se haya ponderado el principio de conservación y justicia contractual que anida en el ordenamiento (art. 1198 del CCiv. y 1066 del CCyC), la buena fe como estándar recíproco entre las partes, el principio pro homine y la falta de encuadre del conflicto como relación de consumo.

En segundo término, y de forma diseminada (v. agravios 1º, 2º, 3º y 5º), impugna el modo en que se interpretó la cláusula cuarta del boleto de compraventa, así como a su respecto los arts. 1185, 1187 y 4023 del CCiv., pues -según sostiene- la obligación de pagar impuestos es principal y de tracto sucesivo -no accesoria-, y su cumplimiento continuado durante más de cuarenta años importa un reconocimiento tácito del derecho y da continuidad al vínculo, por lo que la prescripción de la obligación de escriturar no puede computarse con prescindencia de esa ejecución prolongada.

En tercer lugar, y siguiendo una estructura argumental expansiva (v. agravios 1º, 2º y 3º), refuta que se haya fijado una fecha única de exigibilidad, alegando que ello carece de sustento probatorio. En particular, atribuye ilogicidad al razonamiento a quo, señalando que prescinde de la falta de intimación o citación fehaciente a escriturar por parte del vendedor, del hecho de que el notario designado nunca fijó día y hora para la escritura, e invoca el principio *actio non nata non praescribitur*, y la pertinencia de la inversión de la carga de la prueba sobre quién debía intimar.

Un cuarto eje de crítica es posible observar, en tanto se reprocha la forma en que se valoró la prueba sobre la conducta de las partes (v. agravios 4º, 6º y 8º). En este orden de consideraciones, enfatiza que el inmueble no formó parte del inventario del proceso sucesorio, que los demandados concurren de manera dolosa ante el organismo tributario para excluir a los compradores, ya que lo hicieron sin notificación alguna previa ni acción judicial que los justifique, y que no se tuvieron en cuenta los medios probatorios que acreditan el conocimiento y consentimiento de los vendedores y sus herederos acerca del derecho del actor sobre el inmueble.

Además, y atravesando a todos ellos, el recurrente objeta el fallo por falta de motivación, dejando expuesta la inaplicabilidad del precedente “Mulet”, invocado al sentenciar.

Atendiendo esos planteos, emprendo la tarea revisora encomendada adoptando como primer elemento de análisis los términos del resolutorio y me detengo en el punto III de la sentencia n.º 2025-D-73.

Esto, en la medida en que no puedo dejar de observar que, una vez acogida la falta de legitimación de los demandados Valeria Adela Mercedes Arias, Silvia Vivian Arias, Ángel Norberto Arias, Samanta Arias López y Georgina S. Maders (v. punto I del resolutorio registrado bajo el n.º 2025-D-73), no correspondía evaluar respecto de ellos la defensa de prescripción.

Es que si el sentenciante ya declaró que determinados demandados carecen de

legitimación pasiva, el análisis de las restantes defensas opuestas por ellos deviene abstracto o innecesario.

Efectuada esa aclaración, y en la medida en que la excepción de prescripción fue opuesta por el señor Daniel E. Arias como así también por los sucesores de José Lorenzo Tévez, respecto de los cuales se mantiene latente el litigio, vale comenzar por señalar que el Grado, luego de fijar como elementos de la prescripción liberatoria: el transcurso del tiempo y la inacción del titular del derecho, resaltó su planteo al amparo del art. 4023 del CCiv.

Desde esa perspectiva, recordó, citando doctrina al efecto, que suscripto el boleto de compraventa surge la obligación de escriturar, la que pesa sobre ambas partes.

Repasó, seguidamente, la Cláusula 5°, titulada “Escrituración”, resaltando que la venta se hizo bajo condición de escrituración inmediata, constituyéndose garantía hipotecaria sobre lo vendido y por el saldo impago o fianza personal, a lo que agregó que, mediante la cláusula 6°, los firmantes establecieron que la posesión será otorgada al escriturarse la transferencia de dominio.

En ese contexto, sopesó lo informado por la escribanía actuante, en especial que desde el año 1977 se encontraban en situación de ser efectivizadas las escrituras públicas sobre los terrenos individualizados con sus respectivas Nomenclaturas Catastrales ubicados en La Lobería, conforme el plano n.º CO-373-1976, y que el actor no había formulado requerimiento alguno en tal sentido.

Invocó el art. 1187 del CCiv., y dedujo que, frente al pago en cuotas acreditado, resulta razonable que, una vez satisfecho el precio, naciera la exigibilidad por parte del actor de la correspondiente escritura por parte de los vendedores. A lo que agregó, con sustento en la aludida norma, que aquella que se resista podrá ser demandada por la otra a que otorgue la escritura pública bajo pena de resolución contractual.

Juzgó, entonces, que el actor, en tanto comprador, podría haber requerido la suscripción de la escritura traslativa de dominio sin necesidad de ser intimado por el vendedor como lo sostiene, extremo que por otro lado no resulta con entidad jurídica para detener por interrupción el curso de la prescripción, por tratarse de una obligación que pesa sobre ambos sujetos del vínculo negocial.

Analizando cómo, en los hechos, el señor Eduardo Iturburu se relacionó con el lote, subrayó que se encontraba baldío, por lo que no se ha probado que este hubiese entrado en posesión del mismo, lo que, en su caso, le hubiera permitido mantener vigente la obligación de escrituración comprometida según el boleto de compraventa. Adujo,

además, que el pago de tasas municipales e impuestos no implican el ejercicio de actos posesorios, y concluyó que el curso de la prescripción no se encontraba interrumpido y ha corrido regularmente.

Delineada esa premisa, se atuvo a las disposiciones del art. 4023 del CCiv., y fijando como punto de partida al efecto el 1 de agosto de 1982, es decir, cuando el señor Iturburu terminó de abonar el saldo del precio, declaró que el plazo decenal previsto por esa normativa se encontraba prescripto desde el 1 de agosto de 1992.

A esos agravios contestaron todos los demandados, sin perjuicio de lo cual, y por las razones ya señaladas, solo atenderé el contradictorio ejercido por el señor Daniel E. Arias y los sucesores del fallecido José Lorenzo Tévez.

Por ese motivo, destaco que, para el primero, aquellos que, como el accionante, se consideraban con derecho a obtener la escrituración de un determinado lote, son quienes, en el lapso temporal otorgado por la ley, deberían haber intimado a los titulares de dominio -o a sus herederos- a concretar la transferencia de este, y no al revés. Ello, aparte de que nada se ha probado respecto del alegado pago de tasas municipales e impuestos durante cuarenta años, mediante los comprobantes alternados en el tiempo y sin continuidad temporal acompañados a autos (v. respuesta de fecha 2 de febrero de 2026).

Por su parte, quien representa en juicio a los señores Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo, Leopoldo Martín y Mariana, todos de apellido Tévez, repele las expresiones vertidas al apelar, solicitando su rechazo. En breve síntesis, esgrime en defensa de sus poderdantes que la obligación de escriturar resultaba plenamente exigible desde la celebración del boleto de compraventa, en función de la cláusula 5°, habiendo operado entonces la prescripción liberatoria el 1 de marzo de 1991. Resalta que el principio de conservación del contrato que se invoca al apelar solo es aplicable ante dudas sobre la eficacia o interpretación de una cláusula y no en supuestos como el presente, ya que no está previsto para suplir la conducta omisa del actor ni neutralizar los efectos propios de la prescripción (v. presentación del 3 de febrero de 2026).

Repasadas las posturas de las partes en torno a la decisión tomada en el punto III del fallo en revisión, resulta oportuno resaltar que no se encuentra en crisis la fecha (01.03.1981) en que se celebró el boleto de compraventa traído en sustento de la acción, su pago en cuotas, ni la aplicación del Código Civil velezano. Tampoco se ha objetado la cláusula 5° de aquel en la que se apoya el Grado en su resolución.

El cuestionamiento ejercido por el accionante radica esencialmente en la interpretación

que defiende respecto de la cláusula 4° del convenio y en los pagos que sostiene haber efectuado durante cuarenta años de tasas municipales e impuestos sobre el inmueble con Nomenclatura Catastral n.º 18-2-E-763-19, en tanto le atribuye a esa conjunción normativa y fáctica capacidad para no hacer nacer o bien interrumpir el plazo de prescripción.

Afincada en esta perspectiva del asunto, recuerdo que el art. 3949 del CCiv. establecía que “la prescripción liberatoria es una excepción para repeler una acción por el solo hecho que el que la entabla, ha dejado durante un lapso de tiempo de intentarla, o de ejercer el derecho al cual ella se refiere”. Pues, desde su literalidad aprecio válido sostener que de la norma que la instituye se sigue que, de darse las condiciones legalmente previstas para ello, el instituto bajo análisis culmina truncando sustancialmente la posibilidad de ejercer un derecho a partir de la inacción de quien lo detenta, que pierde así la facultad de exigir en forma coercitiva su cumplimiento.

Hago notar, como una particularidad relevante, que la prescripción encuentra fundamento en el orden público, en tanto se halla destinada precisamente a su mantenimiento y a poner un límite, un término para el ejercicio de los derechos (C.NAC.CONT.ADM.FED., Sala II “Bellomo, Víctor Rodolfo c/ E.N. (Min. de Def.) s/ juicios de conoc.” De fecha 04.06.1992), aun cuando en algunos supuestos pueda entenderse simplemente instituida en interés de los particulares (Aída Kemelmajer de Carlucci-Mariel F. Molina de Juan, “Alimentos”, Tomo II, Rubinzal Culzoni, pág. 131, bajo el título “Prescripción y Caducidad”, ed. 2014).

Es que, cualquiera sea la visión que se tenga de este instituto en el sentido que venimos analizando, lo cierto es que cumplidos los dos requisitos legales, silencio o inacción del acreedor y tiempo, la liberación nace y se gana sin más trámite, es decir, no exige un reconocimiento específico. De lo contrario, si aquella no funcionara de pleno derecho, debería concluirse que la sentencia que la acogiera sería constitutiva del efecto de desgaste inherente al cumplimiento de la prescripción, y desde ya esto no es así en tanto se autoriza su formulación como defensa.

Desde esa perspectiva, convengo con el Grado y, consecuentemente, con mi colega, Gustavo Bronzetti Nuñez, a quien aquel cita al invocar en sustento de su decisión lo resuelto por esta Cámara en autos “Mulet, Guillermo Roberto y otros c/ Arias, Ángel Norberto y otros” (v. sent. n.º 127/2025, dictada el 17 de octubre de 2025), en la importancia de atender que en vigencia del Código Civil, la Corte Suprema de Justicia sostuvo que: “El término de prescripción de las acciones comienza a correr, como

resulta del art. 3956 C.C., desde que la obligación del deudor sea exigible para el acreedor; es decir, desde el día en que este puede ejercer la acción correspondiente, pidiendo el pago de la deuda o el cumplimiento de la obligación” (CSJN, Fallos 193:359).

Ahora bien, a los efectos de establecer de acuerdo con el ordenamiento el punto de inicio del plazo de prescripción, considero determinante la cláusula que bajo el título “ESCRITURACION” prevé que “se efectuará por ante la Escribanía Costanzo-Gatto de Viedma, siendo por cuenta del comprador los gastos y honorarios de la misma”, especificando que “la venta se hace bajo condición de escrituración inmediata constituyéndose garantía hipotecaria sobre lo vendido y por el saldo impago, o fianza personal satisfactoria para el vendedor”.

En derecho, y en especial en la interpretación de las normas, sean legales o convencionales, las palabras no son inocuas (art. 2 del CCyC).

Por lo tanto, si las partes se comprometieron a proceder a la escrituración inmediata independientemente de si hubiese o no saldo pendiente, al preverse que en esas circunstancias se constituía una hipoteca sobre el propio inmueble, se equivoca el recurrente tanto al pretender que la obligación cuya ejecución persigue no nació en oportunidad de firmarse el boleto de compraventa como al proponer la interrupción o la suspensión del plazo decenal ante el pago de tasas municipales o impuestos. Asimismo, yerra al afirmar que debió ser llamado a escriturar, cuando en esencia esta es una obligación que pesa por igual sobre ambas partes cuando la posibilidad quedó expedita, y no sujeta a condicionante alguno.

No alcanzo a observar que la cláusula 4º del convenio celebrado el 1 de marzo de 1981, al disponer bajo el título “IMPUESTOS” que “los que gravan el lote vendido se encuentran pagos al 31 de diciembre de 1980, siendo por cuenta del comprador los que se devengan a partir de tal fecha”, haya tenido por destino crear una obligación continuada o extendida en el tiempo. Por el contrario, su fijación retrotrae, o bien amplía la carga de afrontar el pago de tasas municipales e impuestos, en tanto fija su devengamiento (dic/1980 en adelante) con anterioridad a la firma del mencionado boleto (1 de marzo de 1981).

Aparte, quien, como el actor, edifica su defensa en el hecho de haber abonado durante cuarenta años en forma regular las mencionadas tasas y tributos, y remarcó esa circunstancia como determinante de su derecho, debió necesariamente acreditarla, a fin de, eventualmente, habilitar una presunción de injusticia de mantenerse el fallo en

revisión.

Inversamente a ello, el accionante se conformó con que la Agencia de Recaudación Tributaria expusiera en la causa, mediante oficio n.º 032/2025 (v. mov. E0113), que resultaba imposible dar certeza de los comprobantes de pago acompañados relativos a periodos anteriores al año 2014, porque no existen copias archivadas con las cuales confrontarlas, y que las posteriores a esa fecha sí guardan similitud con los emitidos oportunamente por este organismo (v. mov. E0113). Es más, habiendo pretendido que ese organismo “indique y acompañe el comprobante de los últimos pagos realizados, y las boletas confeccionadas por sistema desde el año 2003 a la fecha”, consintió que aquel indicara, a través del oficio n.º 033/2025 (mov. E0114) que no le resultaba posible responder a tal requerimiento.

Tampoco acompaña su alegación la respuesta brindada por la Municipalidad de Viedma el 1 de noviembre de 2024, dado que, de la misma surge que, respecto del inmueble ubicado en calle Mata Mora N° 170, Partida Municipal: 60000126, Nomenclatura Catastral: 18-2-E-763-19, el Sr. ITURBURU Eduardo Miguel fue incorporado en el Sistema Integrado de Rentas como adquirente y responsable de pago el 29.09.2023 (v. mov. I0067). Pues, a mi criterio, ello más que acreditar los dichos del recurrente, resulta demostrativo de que se efectivizó tal compromiso de manera coetánea con la promoción de la demanda interpuesta el 10 de octubre de ese año.

En consecuencia, queda descartada la tesis discursiva sobre la que se asienta el recurso, toda vez que, en el supuesto en tratamiento, no se ha demostrado la existencia de una obligación continuada o extendida en el tiempo con sustento en el pago de tasas municipales e impuestos y, por ende, solo cabe rechazar que las eventuales cancelaciones efectuadas en ese sentido tengan capacidad para importar un reconocimiento tácito del derecho a escriturar en los términos del art. 3989 del CCiv. Fundamentalmente cuando, para que se configure tal circunstancia, se requiere la existencia de hechos que impliquen de manera inequívoca la admisión del derecho ajeno y traduzcan la exteriorización de la voluntad con certidumbre y sin lugar a dudas. En lo atinente a la aplicación del principio pro homine y la pertinencia de encuadrar el vínculo jurídico conformado a partir de la firma del boleto de compraventa el 1 de marzo de 1981, se observa un cambio argumentativo incompatible con el recurso de apelación, aun cuando pueda responder a la necesidad de quebrantar lo decidido al sentenciar.

Nótese que con este planteo no se trata simplemente de promover la aplicación del

derecho consumeril, sino que su articulación parte de una variación sustancial del cuadro fáctico sobre el que se construyó el litigio, en tanto se alega una situación de vulnerabilidad no invocada al accionar (v. escrito de demanda presentada el 10 de octubre de 2023; mov. I0001) además de ser imposible de comprobar e incluso de presumir.

La sola circunstancia de que se hayan comercializado varios terrenos como consecuencia de un loteo previo no resulta, por sí misma, suficiente para tener por acreditada la calidad de proveedor profesional que el recurrente pretende atribuir a los vendedores.

La precariedad del boleto de compraventa acompañado al accionar, y en particular, sus enmiendas, justifica esta conclusión.

Por ende, no puede ser admitido al amparo del principio de congruencia, ni consigue modificar la suerte adversa del recurso, debido a que el tribunal de Alzada no puede fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del Juez o Jueza de Primera Instancia (art. 246 del CPCyC). Es que, no estamos en presencia de un nuevo juicio (cfr. esta Cámara en sent. n.º 1/2019 dictada el 07.02.2019 en la causa “Rébora Tomás Armando c/ Pantano Alicia y/o quien resulte ocupante s/ Desalojo (Sumarísimo)”; en sent. n.º 22/2019 del 25.03.2019 caratulada “Fernández Marina Esther c/ Autonativa S.R.L. s/ sumarísimo”, y en sent. n.º 17/2019, in re “Mora Pinilla Luis Alberto c/ Hildemann y Abbate Clelia Rebeca s/ Usucapión”, del 13.02.2019, entre muchas otras).

El legislador, pudiendo en la materia optar entre el sistema renovador, que autoriza a quienes apelan, sin cortapisas, a deducir novedosos medios de ofensiva y defensa, o el revisionista, que anclado en el hacer antepuesto habilita solo una fiscalización de él, eligió preponderantemente el segundo, y al abrigo del referido principio, limita, en esos términos, los poderes del órgano superior.

Aparte, no puedo dejar de mencionar la inconsistencia del planteo recursivo formulado a partir de sostener que el inmueble en cuestión fue excluido del sucesorio del señor Ángel Cayetano Arias.

El propio actor acompaña prueba en contradicción con sus dichos, ya que del informe de dominio adjunto a la demanda interpuesta el 10 de octubre de 2023 (mov. I0001), surge que el inmueble cuya escrituración se promueve se encuentra registrado a nombre del señor Daniel E. Arias desde el año 2020, con motivo del sucesorio de su padre Ángel Cayetano Arias.

Por las razones expuestas quedan además sin fundamentos los restantes agravios

formulados contra el decisorio, en la medida en que frente a esa realidad registral, no hay elemento alguno que permita constatar la mala fe imputada a los demandados.

Finalmente, y en lo que respecta al cuestionamiento alzado contra los términos de la condena en costas, no observo la pretendida complejidad del asunto. En autos, quien demanda incurre en una deficiencia reclamativa y probatoria, por lo que dio lugar a que prosperaran las excepciones perentorias articuladas por los demandados a fin de detener definitivamente el ejercicio de la acción de escrituración entablada.

En cuanto al pronunciamiento que corresponde dictar en esta instancia de la mano del art. 145, inc. 8 del CPCyC, debo decir que ante un discurso que se ha erigido desoyendo las constancias de la causa, no advierto motivo alguno para apartarme del principio general de la derrota que instituye el art. 62 del CPCyC.

En consecuencia, y conforme lo he venido perfilando al atender cada uno de los planteos dirigidos a confrontar el fallo dictado por el a quo con sustento en la prueba aportada y en el derecho aplicable, tal como lo exige el régimen ritual aplicable (art. 145, inc. 6 del CPCyC), en los términos de esa preceptiva, propongo al Acuerdo: I. No hacer lugar al recurso de apelación articulado por el señor Eduardo Miguel Iturburu, con costas (art. 62 del CPCyC). II. Regular sin perjuicio del diferimiento dispuesto por el señor Juez de grado, por razones de economía y concentración procesal, los honorarios profesionales de los doctores Jorge A. Manzo, Hernán Darío Núñez y Vanesa Gimena Guzmán, en forma conjunta y por la participación que les cupo por el actor, en el 25% de los que les correspondan en la instancia originaria; como así también, y en todos los casos, en el 30% de lo que les sea reconocido a cada uno en la instancia anterior, los relativos al doctor Federico G. Rosbaco, por su intervención por la demandada Georgina S. Maders; a las doctoras Samanta Arias López y Adriana María Pepe, en forma conjunta y por la actuación realizada en autos, la primera por sí y ambas por los herederos del señor Ángel Cayetano Arias, y al doctor Fernando G. Chironi y la doctora Fernanda Rodrigo, también en forma conjunta y por la participación realizada en representación de los herederos del señor José Lorenzo Tévez (art. 6 y 15 de la Ley G 2212). ASÍ VOTO.

El **doctor Gustavo Bronzetti Núñez** dijo:

Adhiero a la solución propuesta por compartir los fundamentos expresados por quien me precede en orden de votación, sufragando en igual sentido.

El **doctor Ariel Gallinger** dijo:

Atento la coincidencia de criterio de los Sres. Jueces que me preceden en orden de

votación, me abstengo de sufragar.

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, el **TRIBUNAL RESUELVE:**

**I.** No hacer lugar al recurso de apelación articulado por el señor Eduardo Miguel Iturburu, con costas (art. 62 del CPCyC).

**II.** Regular sin perjuicio del diferimiento dispuesto por el señor Juez de grado, por razones de economía y concentración procesal, los honorarios profesionales de los doctores Jorge A. Manzo, Hernán Darío Núñez y Vanesa Gimena Guzmán, en forma conjunta y por la participación que les cupo por el actor, en el 25% de los que les correspondan en la instancia originaria; como así también, y en todos los casos, en el 30% de lo que les sea reconocido a cada uno en la instancia anterior, los relativos al doctor Federico G. Rosbaco, por su intervención por la demandada Georgina S. Maders; a las doctoras Samanta Arias López y Adriana María Pepe, en forma conjunta y por la actuación realizada en autos, la primera por sí y ambas por los herederos del señor Ángel Cayetano Arias, y al doctor Fernando G. Chironi y la doctora Fernanda Rodrigo, también en forma conjunta y por la participación realizada en representación de los herederos del señor José Lorenzo Tévez (art. 6 y 15 de la Ley G 2212).

Regístrese, protocolícese y notifíquese en los términos del art. 120 del CPCyC. Oportunamente bajen los presentes a la Unidad Jurisdiccional de origen.

**GUSTAVO BRONZETTI NUÑEZ-PRESIDENTE, MARIA LUJÁN IGNAZI-JUEZA, ARIEL GALLINGER-JUEZ. ANTE MI: ANA VICTORIA ROWE-SECRETARIA.**