

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 4 días del mes de mayo del año 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA II de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**V.M.J.G. C/ M.A.L. S/ ESCRITURACION Y DAÑOS Y PERJUICIOS**", (RO-01783-C-2023) () 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.

LA SRA. JUEZA VERÓNICA IVANNA HERNANDEZ DIJO:

I. Conforme [nota de elevación](#) llegan los presentes para resolver el recurso de apelación interpuesto por la Dra. Oviedo Silvina del Valle en carácter de patrocinante de la parte actora en fecha 25/09/2025 concedido libremente con efecto suspensivo en fecha 26/09/2025, respecto de la sentencia dictada en fecha 18/09/2025.

II. La [sentencia recurrida](#), en lo que aquí interesa, resuelve: "1. Declarar nula la cesión de derechos celebrada por instrumento privado el día 5/02/21 con firmas certificadas del 8/02/21 por haberse celebrado bajo el ejercicio de violencia de género contra la cedente. Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa y rechazar en consecuencia y en todos sus términos la acción de escrituración y daños y perjuicios promovida por J.G.V.M. (DNI 9.) contra A.L.M. (D.1.) por los fundamentos dados. Firme y/o consentida deberá disponerse su archivo. 2. Ordenar al Sr. J.G.V.M. y a la Dra. SILVINA DEL VALLE OVIEDO, la realización obligatoria de un curso de capacitación en Derechos Humanos y Género. En el plazo de 15 días deberán acreditar su inscripción bajo apercibimiento de aplicarse astreintes a favor de la parte demandada; luego deberán acreditar su aprobación y finalización y para esto será evaluado el programa/plazo de duración que deberán acreditarlo (cfr. Acordada 6/2023, Protocolo para el abordaje con perspectiva de géneros en las actuaciones judiciales, Capítulo VI, puntos 10 y 12 -respectivamente-). 3. Imponer las costas al demandado por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 62 del C.P.C.C.). 4. Diferir la regulación de honorarios a la previa determinación del valor del inmueble (art. 20, 24 de la Ley G 2212; STJ Rebattini, 12/06/24). REGISTRAR. NOTIFICAR".

La sentencia aclaratoria de fecha 26/09/2025 determinó: "RESUELVO: Rectificar

el punto 3 de la parte resolutive de la sentencia dictada en fecha 18-09-25; quedando redactado del siguiente modo: 3. Imponer las costas al actor por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 62 del C.P.C.C.). REGISTRAR. NOTIFICAR".

III. Obra la [expresión de agravios de la actora](#).

La parte actora interpone recurso de apelación contra la resolución de fecha 18/09/2025, expresando agravios en fecha 22/10/2025.

Cuestiona la nulidad del fallo por considerarlo incongruente y configurativo de un pronunciamiento extra petita, toda vez que la magistrada de grado declaró, de oficio, la nulidad del contrato de cesión de derechos que sirve de base a la pretensión.

Sostiene que dicha nulidad se fundó en una supuesta situación de violencia de género respecto de la cedente —quien no es parte en este proceso—, cuestión que jamás fue peticionada por los litigantes ni formó parte del debate procesal. Argumenta que la sentenciante desbordó los límites del principio iura novit curia al alterar la plataforma fáctica y la causa petendi, vulnerando de este modo el derecho constitucional de defensa en juicio y el principio de bilateralidad.

Asimismo, destaca que se trata de una nulidad relativa que solo podría ser articulada por la presunta víctima, y que su declaración sin la integración de la cedente como litisconsorte necesaria genera una nulidad insanable en el pronunciamiento.

En segundo término, la recurrente se agravia por lo que califica como una valoración arbitraria de la prueba y un notorio déficit probatorio en relación con el vicio de la voluntad invocado por la jueza de grado. Alega que no se produjo en autos prueba idónea, como peritajes psicológicos, que acredite que la libertad de la cedente estuviera afectada al momento de suscribir el acto. Critica que la sentencia se base en inferencias laxas y en antecedentes preventivos de sede de familia que carecen de la precisión necesaria para demostrar el nexo causal requerido para anular el negocio jurídico.

Como tercer punto de agravio, impugna la errónea interpretación del artículo 1620 del Código Civil y Comercial de la Nación, rechazando la falta de legitimación activa determinada en la instancia anterior. Manifiesta que es falso que su parte haya reconocido la ausencia de notificación de la cesión, explicando que la parte demandada tomó conocimiento efectivo del acto a través de la mediación prejudicial realizada en el año 2023. Sostiene que la notificación no es un requisito constitutivo de la validez de la

cesión, sino de oponibilidad, y que en virtud de los principios de economía procesal y tutela judicial efectiva, el juzgador debió considerar subsanado cualquier defecto formal en lugar de rechazar la acción por falta de legitimación.

Finalmente, la parte actora cuestiona por arbitraria e infundada la imposición de sanciones consistentes en la obligatoriedad de realizar cursos de capacitación en género para ella y su letrada. Argumenta que tal medida carece de motivación y resulta agravante, especialmente para la profesional interviniente, quien acredita una vasta formación académica y especialización previa en la materia. Sostiene que el ejercicio del derecho a peticionar ante la justicia por cuestiones patrimoniales no puede derivar en castigos que importen una descalificación injustificada de la labor profesional y del derecho de defensa.

IV. Corrido el traslado correspondiente, se presenta la respectiva [contestación de agravios de la demandada](#).

Rechaza la parte demanda los agravios presentados argumentando que la declaración de nulidad de la cesión de derechos se encuentra debidamente fundada en el contexto de violencia de género ejercido por la parte actora contra la tercera cedente, circunstancia que se halla intrínsecamente vinculada al objeto de la acción y al acuerdo previo de devolución del inmueble.

Sostiene que no existe vulneración al principio de congruencia ni un fallo extra petita, toda vez que la pretensión de escrituración resultaba improcedente ante la nulidad del acto inicial, la falta de legitimación de la accionante y la previa rescisión del boleto de compraventa por incumplimiento de las obligaciones contractuales.

Asimismo, defiende la valoración de la prueba realizada en la instancia de grado, manifestando que la sentencia no se apoyó exclusivamente en antecedentes de sede de familia, sino en un análisis integral que incluyó la falta de pago del precio, la ausencia de escritura pública y testimonios que perdieron credibilidad durante el proceso.

En cuanto a la interpretación del artículo 1620 del Código Civil y Comercial de la Nación, afirma que no se cumplió con la notificación fehaciente de la cesión y que el instrumento carecía de los requisitos de validez necesarios, tales como la entrega del título y la especificación de la contraprestación.

Por último, solicita que se declare la deserción del recurso interpuesto, por cuanto

la expresión de agravios no constituye una crítica concreta, razonada y técnica del fallo, limitándose a exponer una mera disconformidad subjetiva con lo resuelto. Por lo expuesto, peticona el rechazo del recurso presentado por la parte actora.

V. Que en fecha 06/11/2025 pasan autos y al acuerdo, y en fecha 28/11/2025 se realiza el sorteo de rigor.

VI. Análisis y solución del caso:

Corresponde ingresar a dar tratamiento al recurso de apelación interpuesto por la parte actora.

Antes de comenzar el examen de los puntos de agravios, conviene señalar que toda vez que los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320), evitaré la transcripción de aquellas piezas procesales que tengo a la vista para resolver la presente contienda, referenciando sólo lo necesario, por encontrarse sus constancias agregadas digitalmente al sistema PUMA.

VI.1.1.- Comienza el recurrente cuestionando la sentencia bajo el título de: "NULIDAD DEL FALLO POR INCONGRUENCIA -FALLO EXTRA PETITA". Allí ha dice: "Concretamente la actora reclama la escrituración de un inmueble obtenido mediante cesión de derechos a su favor, donde la cedente manifestó su voluntad en un principio ante una jueza de familia, y que se concretó en instrumento privado firmado en una escribanía local, certificando el notario las firmas estampadas", indicando que ello fue lo que se pretendió al interponer la acción por su parte.

Indica el recurrente que contrariamente a lo solicitado por su parte, y a la defensa interpuesta por la demandada, la jueza interviniente resuelve declarar nula la cesión de derechos entre V. (el actor y cesionario de derechos) y la Sra. S. (cedentes de los derechos emanados del boleto de compraventa y ajena a esta litis).

Por lo cual, entiende que el principio de congruencia esta siendo violentado con la sentencia que aquí pone en jaque por medio del recurso de apelación.

Cierto es que conforme el [escrito de inicio de demanda](#), el actor en el objeto de la acción describió su pretensión de la siguiente manera: "*Que en mi carácter de cesionario conforme lo acredito con el instrumento de cesión de derechos de fecha 08*

de Febrero de 2021 certificado ante el Escribano Carlos Matus, y boleto de compraventa de fecha 08 de Abril de 2016 vengo en legal tiempo y forma vengo a interponer demanda por escrituración, y por daños y perjuicios por la suma de \$ 5000.000 (Pesos Cinco Millones) o la que en más o en menos resulte de las pruebas a producirse en autos, con más sus intereses, costas y costos en contra de la Sra. A.L.M. (...)".

En cuanto al relato de los hechos expuso lo siguiente: "2.- HECHOS: Con fecha 08 de Abril de 2016 entre la Sra A.M., demandada en autos y la Sra. M.E.S., DNI 3., se suscribió el boleto de compraventa que se adjunta y funda la presente demanda, en virtud del cual la primera vendió a la segunda una fracción de terreno ubicado en General Roca, Provincia de Río Negro, que según el plano confeccionado por los agrimensores Miguel Cerutti y Nicolás Herrero, aprobado por Dirección General de Catastro de la provincia con fecha 22 de Marzo de 2010 se identifica como Parcela DOCE A de la manzana Novecientos Treinta y Tres, que mide al norte 30,72 m, al Este 10,95 m, al Oeste 10,94 al Sur línea quebrada de 5 tramos que miden 7 metros; 3,65 metros; 0.30 m ; 5,94 m y 18,85m-, en una superficie de 346,25 metros cuadrados. Nomenclatura Catastral 05-D-933-12A inscrita ante el RPI bajo Matricula Folio real 05-37185.El 10 de Junio de 2019 la Sra S.M. cedió a mi favor los derechos y acciones sobre el inmueble citado, comprometiéndose a hacer la tradición antes de Enero de 2020, y a concurrir al escribano que designe el cesionario a perfeccionar la documentación respectiva. La Sra S. finalmente cerró el negocio que funcionaba en el local y entregó las llaves de inmueble en Julio de 2019, momento a partir del cual mi parte tiene el uso y goce del inmueble.

En Febrero de 2001 la Sra M.S. concurrió ante el escribano Carlos Matus y perfeccionó la cesión de derechos aludida, restando a la fecha escriturar el inmueble que permanece en cabeza de la Sra A.M..

Debo aclarar que mi parte intentó comunicarse con la titular registral por diversos medios, a los fines de informar la cesión de derechos y dar cumplimiento con el 1620 CCA.

Al poco tiempo después de que S. me había cedido los derechos encontré en el inmueble un cartel de chapa de la inmobiliaria Solar Urbano (Villegas 1045 de General Roca) indicando su venta, por lo que concurrí a la misma a preguntar quién había solicitado la venta de mi inmueble, ya que yo no había sido. Verbalmente fui informado que la Sra

A.M. aquí demandada, había puesto en venta el inmueble. La Sra S. le habría informado de que ya no tenía interés en el inmueble, y M. procedió a intentar la venta del mismo, aprovechando que aun es la titular registral.

Este hecho fue denunciado en el expediente "S.M.E. c/ V.M.J.G. s/ Alimentos (D-2ro-5450-F16-19) el 29 de Julio de 2019, en razón de que se vió como una maniobra que involucraba a S., madre de dos de mis hijos con M., la titular registral.

Posteriormente hubo otra situación de intento de venta del inmueble que se dio en Noviembre de 2019. Esta vez me enteré casualmente y radiqué denuncia penal, mande una misiva a la inmobiliaria Involucrada que esta vez fue Riu Desarrollos Inmobiliarios.

Debo aclarar aquí que en ese momento había una relación muy fluida entre M.A. y M.S.. Esta última le alquilaba una vivienda a la primera sita en Hipólito Irigoyen 35, el domicilio que M. había constituido en el boleto de compra venta entre ellas dos. Esta circunstancia dificultó la comunicación de mi parte con M., de quien desconocía el nuevo domicilio.

Atento que el domicilio legal fijado por la titular registral era ocupado por S. mandé sucesivas cartas documento de fecha 22 de Julio de 2019 a un domicilio donde fui informado que M. alquilaba (Belgrano 1624, Piso 5 B), sin éxito. El 12 de setiembre de 2019 mande una carta documento a Avda Roca 1120 1er Piso, que también fue devuelta. En estas misivas y alguna más que se ha extraviado en estos años, mi parte informaba sobre la cesión de derechos de S. a mi persona, e intimaba a concurrir a la firma de escritura traslativa de dominio.- Con fecha 17 de Octubre de 2022 se remitió nueva carta confronte Oca al domicilio constituido, (ya Samia no alquilaba en ese lugar), con mismo resultado negativo.

Así fue que el 23 de febrero de 2023 inicié mediación (Legajo N° 2315-CGR2023) , fracasando la primera notificación por el mismo motivo que la carta confronte oca (que no vivía allí). Finalmente y a través de los padrones electorales que se publicaron en esa época tomamos conocimiento de un nuevo domicilio donde logramos notificar. La mediación se inició pidiendo la escrituración del inmueble y daños y perjuicios. Luego de reiterados pedidos de nueva fecha la mediación fue cerrada.- En consecuencia y habiendo transcurrido varios años desde la adquisición del inmueble y de su toma de posesión, la obligación de escriturar hasta la fecha no fue cumplimentada por la titular registral".

Al **contestar demanda**, la Sra. M. dijo: *"La verdad de los hechos Señoría es que esta parte celebró un contrato con la señora M.S., soltera, a través de un instrumento privado fechado en abril de 2016, bajo la modalidad CONTRATO ENTRE PARTES de venta a plazo, teniendo principio de ejecución el día 08 de abril de 2016 y teniendo plazo de 23 meses traducidos en 23 cuotas iguales y consecutivas.*

Que a poco de iniciar el período de vencimientos de las primeras cuotas, la compradora comenzó con atrasos, pagos parciales de cada alícuota, cada vez más aislados, adeudando asimismo, los intereses por mora, asumidos en el contrato; hasta que definitivamente, dejó de cumplir con las obligaciones asumidas.

Que para esa época la Sra. S. me manifestó que mantenía una relación con la actora que resultaba ser muy turbulenta, y a decir de la misma, plagada de violencia de género, con hechos de violencia física y psicológica.

Que según me lo manifestara también en determinados momentos debió requerir la asistencia de la fuerza pública. Que todos estos hechos resultaron ser con el tiempo los detonantes de la relación de ellos, que siempre por dicho de la señora S., al romper su relación con la actora, V. se habría metido dentro del inmueble sobre el que ella y yo habíamos realizado acuerdo, destruyendo y saqueando mi propiedad, produciendo daños irreparables a las instalaciones existentes sabiendo que de hecho no se había cancelado el precio de pago por parte de la única compradora, Sra. S..

ES IMPORTANTE ESCLARECER A V.S. QUE EL SR V. NUNCA PAGO NI UN CENTAVO A ESTA PARTE. NI TAM???? ACREDITÓ PAGO O RECIBO DE PAGO ALGUNO. EL SALDO DE PRECIO, JAMAS FUE CANCELADO SU SEÑORÍA

Que al tomar conocimiento de tal situación resultando la frustración del contrato oportunamente suscripto, por culpa de la propia S. que no podía cumplir, es que inicia un período de comunicaciones sucesivas con la adquirente para destrabar y resolver la situación.

Es así que me apersoné en el domicilio del inmueble en cuestión donde pude observar con profunda AMARGURA, Y DESESPERACIÓN, AL VER QUE EL SR V. HABÍA DESTRUIDO Y SAQUEADO DENTRO DE MI PROPIEDAD, las instalaciones sin que hubiese cumplido (pagado) la compradora, Y HABIENDOSE CONCLUIDO EL CONTRATO A VERSE VIOLADO LAS NORMAS DEL MISMO ART. 7 DEL CONTRATO, EFECTOS DE CONCLUSIÓN DEL MISMO POR FALTA DE CUMPLIMIENTO EN TIEMPO Y FORMA DE LAS CUOTAS FALTANTES Y SUS INTERESES POR MORA POR LA SRA S.. REPITO SEÑORÍA SE HABIA

FRUSTRADO EL CONTRATO POR LOS INCUMPLIMIENTOS DE LA ADQUIRENTE.

Más aún, cuando la Sra. S. me manifiesta que quien estaba realizando tales tareas era V.M., una persona con quien yo nunca celebre contrato alguno y que tampoco era el esposo de la Sra. S. quien de hecho se presenta en el contrato como soltera.

Por ello, y con la conformidad de S., mi contratante; decidí retomar la posesión nuevamente, como titular registral y que no tenía mi co-contratante S.. Es así que me presenté en el lugar y procedí con conocimiento de la Sra. S. y con asistencia de un cerrajero a cambiar las cerraduras de ingreso. Al día siguiente, es decir menos de 24 hs pude constatar que nuevamente se había cambiado la cerradura que yo había puesto nueva y se había soldado una reja exterior que impedía el acceso, hecho este que se dejara constar en exposición policial de fecha 08 de mayo de 2020. Que a partir de esa fecha y hasta el presente, nunca pude NI COBRAR LA VENTA, NI RECUPERAR LA PROPIEDAD, POR APROPIACIÓN ILEGITIMA E ILEGAL, DEL SR. V., TERCERO EXCLUIDO DEL CONTRATO D? COMPRAVENTA, los efectos de los contratos rigen para las partes y no para terceros excluidos del mismo.

Que para septiembre de 2021 inicie denuncia contra el Sr. V.M.J.G., formándose legajo denominado MPF-RO – 05741-2021.

Que con fecha 01 de Noviembre de 2021 finalmente celebramos con mi cocontratante Sra. S. una audiencia de mediación en legajo 01906 – CGR - 2021 M.A.L. Y S.M.E. S/MEDIACION donde acordamos mutuamente y textual dice el acta "las partes luego de conversar en forma privada y conjuntamente acuerdan los siguientes puntos: PRIMERO: rescinden el contrato de compraventa que habían realizado entre ellas, retrotrayendo la negociación al tiempo de su firma en el año 2016, sobre el inmueble sito en calle Buenos Aires 1468 de esta ciudad, volviendo la propiedad y la posesión a la Sra. M.A.L..

SEGUNDO: En cuanto al saldo adeudado por la Sra. S.M.E. y todo tipo de compensación, queda supeditada a la evaluación del estado del mismo por los daños sufridos por terceros ajenos a su relación y que se determinara por los medios judiciales pertinentes".

Es menester aclarar Señoría que siempre y hasta la fecha he sido YO, es decir esta parte la que cumplido con las obligaciones de pago de tasas municipales, impuesto inmobiliario, etc".

VI.1.2.-Si bien resulta extensa la transcripción, entendí prudente efectuarla a los efectos de delimitar cual fue la pretensión del actor, y la contestación de la demandada para clarificar como quedó configurada la relación procesal.

La pretensión de la parte actora, según surge del escrito de demanda, se centra en dos aspectos principales: la escrituración de un inmueble y el cobro de una indemnización por daños y perjuicios.

En cuanto a la escrituración, solicitó que se condene a la parte demandada a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble ubicado en la calle Buenos Aires 1454 de la ciudad de General Roca. Fundamentó este pedido en su carácter de cesionaria de los derechos y acciones derivados de un boleto de compraventa suscripto originalmente en el año 2016 entre la parte demandada (vendedora) y una tercera persona (compradora original/cedente).

Sostuvo la parte actora que, al haberse perfeccionado la cesión a su favor ante escribano público en febrero de 2021, se encuentra subrogada en los derechos de la compradora original para exigir la formalización del título de propiedad. Asimismo, peticiona que, en caso de incumplimiento por parte de la accionada, la escritura sea extendida por el juzgado a costa de esta última.

Respecto a la pretensión de daños y perjuicios, reclamó el pago de la suma de \$5.000.000 (o lo que resulte de la prueba), con más sus intereses y costas. Esta reclamación se sustentó en la responsabilidad contractual que le imputó a la parte demandada por su persistente actitud incumplidora respecto a la obligación de escriturar.

Por su lado, la demandada, se presentó planteando una excepción de falta de legitimación para obrar, cuestionando la validez formal del acto de cesión, y contestando la demanda en subsidio.

En primer lugar, sostuvo la demandada que, de acuerdo con el artículo 1618 del Código Civil y Comercial de la Nación, la cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública debe otorgarse necesariamente bajo esa misma forma. Argumentó que el instrumento aportado por la parte actora es un mero documento privado con firmas certificadas, lo cual acarrea una ineficacia absoluta por incumplimiento de un recaudo ab-solemnitatem.

En cuanto a la negativa de los hechos, la parte demandada desconoció categóricamente el carácter de cesionario de la parte actora, la validez del instrumento de cesión de fecha 08/02/2021 y la existencia de cualquier obligación de escriturar a su favor, negó que se haya pagado el precio e invocó la conclusión del contrato por incumplimiento. Asimismo, negó que la parte actora haya efectuado pagos, que posea la tenencia legítima del inmueble o que se haya configurado daño alguno por su parte. Haciendo un relato de las situaciones vividas.

VI.1.3.- Ahora bien, ingresaré al tratamiento de los agravios, como primera cuestión se plantea la nulidad del fallo por considerarlo incongruente y configurativo de un pronunciamiento extra petita, toda vez que la magistrada de grado declaró, de oficio, la nulidad del contrato de cesión de derechos que sirve de base a la pretensión, sobre la base de una supuesta situación de violencia de género respecto de la cedente, que no es parte del proceso. Considerando que la sentenciante desbordó los límites del principio iura novit curia al alterar la plataforma fáctica y la causa petendi, vulnerando de este modo el derecho constitucional de defensa en juicio y el principio de bilateralidad.

Respecto principio de congruencia cabe recordar lo dicho por el STJ al respecto: "La congruencia procesal trata básicamente de la forma en que los órganos jurisdiccionales deben resolver las cuestiones sometidas a su decisión, esto es, teniendo en cuenta los términos en que quedara articulada la relación procesal, sin incurrir en omisiones o demasías decisorias, puesto que los arts. 34, inc. 4, y 163 inc. 6 del CPCyC prohíben a los Jueces otorgar algo que no haya sido pedido; de modo tal que su limitación -como criterio orientador- está proporcionada por los hechos invocados, sean constitutivos, impeditivos o extintivos, que el magistrado no puede incorporar a la causa sino desatendiendo el límite de dicho principio (cf. STJRNS3 Se. 82/19 "TECOL NAVARRO)". (STJ. Autos: VERON, SERGIO TORIBIO S- QUEJA EN: VERON, SERGIO TORIBIO C/ MANTINIAN, MANUEL CARLOS S- ACCIDENTE DE TRABAJO (I) S/ QUEJA. Sentencia 61 - 04/05/2021. Voto del Dr. Barotto sin disidencia).

Ahora bien, la magistrada resolvió en el punto 1) la nulidad contractual de la cesión de derechos celebrada por instrumento privado el día 05/02/21 con firmas certificadas del 08/02/21 por haberse celebrado bajo el ejercicio de violencia de género contra la cedente.

Dentro del mismo punto la Sra. magistrada resolvió: "Hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa y rechazar en consecuencia y en todos sus términos la acción de escrituración y daños y perjuicios promovida".

Repasando los términos del agravio corresponde analizar si hay una extralimitación al requerimiento planteado por el actor al declarar la nulidad de la cesión del boleto de compraventa, que implicarían una infracción al principio de congruencia arrojando como resultado la nulidad de la sentencia de grado inferior.

Surge de las actuaciones que luego de haber quedado trabada la litis, se celebró la audiencia preliminar donde se establecieron los hechos controvertidos y sujetos a prueba. En función de ello se ordenó la prueba conducente: indicando expresamente que tales hechos controvertidos consistían en acreditar los presupuestos para la procedencia de esta acción de escrituración, daños y cuantía reclamada.-

Por otro lado, he de aclarar también que la nulidad del contrato de cesión de derechos que se planteó como una defensa a la pretensión de la actora, al momento de contestar la demanda, se fundamentó en la forma de instrumentación de la misma, que según la demandada requería ser formalizada por escritura pública, y no fue cuestionada su validez por haber sido suscripta bajo un estado de violencia de género.-

Al respecto considero oportuno adelantar que la defensa basada en este sentido - forma de instrumentación de la cesión-, no resulta procedente, dado que el instrumento aquí presentado no se encuentra comprendido en los supuestos que requieren ser instrumentados por escritura pública por el art. 1618 del CCyCN.-

Si bien de las constancias de autos resaltadas por la magistrada, puede observarse una cierta situación de conflicto como la descrita, considero que el tratamiento dado en la sentencia excede el marco del proceso, vulnerando derechos fundamentales como "el debido proceso y el derecho de defensa en juicio".-

Considero extralimitada la sentencia, en cuanto involucra y causa efectos sobre actos en los que intervienen terceros ajenos al proceso, resolviendo sobre hechos que no han sido sujetos a prueba.-

Si bien entiendo y comparto el criterio de la magistrada, en cuanto al deber constitucional y convencional de los jueces y juezas de actuar con perspectiva de género, no comparto el criterio seguido puntualmente en el presente caso.-

En autos se ha declarado nula la cesión de derechos efectuada por la sra. S. al actor, que fuera expresamente reconocida en la audiencia testimonial, por considerar la magistrada que fue suscripta bajo violencia de genero.

Estimo desajustada la resolución, no solo porque resulta extra petita respecto de las pretensiones de las partes, sino porque no advierto, tampoco, que haya sido una pretensión de la propia supuesta víctima. No se ha escuchado a la supuesta víctima respecto de lo resuelto. Se decide sobre ella sin saber cual era su deseo, dado que lo decidido le concierne directamente, y en lugar de resguardar podría implicar revictimizar a la victima.

Véase que al prestar declaración testimonial, la Sra. S. manifestó su interés en alejarse de todo conflicto, expresó no tener ningún interés en lo debatido en este proceso, ni en el inmueble.

Considero que, una mirada con perspectiva de genero, no puede pasar por alto ciertas expresiones efectuadas por la testigo, quien dijo "hace varios años lo solté" "ahí yo salí de ese lugar..." "yo no podía seguir adelante con eso".

En definitiva, considero que declarando la nulidad de una cesión, sin que haya sido solicitada por la sra. S. (supuesta víctima), quien expresamente manifestó haberla suscrito para salirse de ahí, podría causar un efecto totalmente adverso, poniéndola en un lugar no solo no pedido, sino, no deseado por ella.

En la misma línea, considero también dejar sin efecto la sanción dispuesta al actor y su letrada.

Si bien no comparto con el recurrente considerar que realizar una capacitación en materia de Derechos Humanos y Género sea una sanción, puedo entender que quizás la determinación de que la misma sea obligatoria haya sido el disparador del agravio aquí planteado.

Sin perjuicio de ello y siguiendo la línea de interpretación, del punto anterior, entiendo que tanto el actor como su letrada han actuado en ejercicio de sus respectivos derechos; el actor mediante un reclamo formal "su demanda" -mas allá del resultado- y su letrada ejerciendo una actuación estrictamente profesional.

Por todo lo expuesto, propongo hacer lugar al recurso de la actora dejando sin efecto la sentencia de primera instancia dictada el 18/09/2025, que declara nula la

cesión de derechos celebrada por instrumento privado el día 5/02/21 con firmas certificadas del 8/02/21 y consecuentemente declara la falta de legitimación activa, ordenando también al Sr. J.G.V.M. y a la Dra. SILVINA DEL VALLE OVIEDO, la realización obligatoria de un curso de capacitación en Derechos Humanos y Género.

VI.1.4. Ahora bien, en razón de lo resuelto precedentemente, corresponde efectuar un nuevo pronunciamiento en base a los presupuestos bases de esta acción, debiendo expedirme sobre la procedencia de la acción de escrituración y daños y perjuicios peticionados.-

Antes de continuar a tratar si se encuentran acreditados los presupuestos para la procedencia de la acción de escrituración peticionada, entiendo oportuno mencionar - por el cuestionamiento efectuado en autos por la falta de notificación de la cesión-, que es sabido que para que sea oponible la cesión de derechos, ciertamente recién surtirá efectos con el tercero interviniente en el contrato cedido a partir de su notificación. Y si bien la demandada pudo no tener conocimiento de la existencia de la cesión hasta que se la citara a medición, ya con la notificación de la demandada -donde se adjuntó la cesión con firmas certificadas ante escribano publico- no quedan dudas sobre su notificación.

Continuando ahora con el objeto principal del presente trámite "la escrituración pretendida", más allá de las distintas obligaciones de ambas partes que surgen del contrato de compraventa cedido y sin necesidad de entrarnos en mayor análisis; adelanto que el mismo no puede prosperar, no se ha acreditado el pago del precio estipulado en el propio contrato de compraventa objeto de esta acción; presupuesto básico para la procedencia de la escrituración.-

Cabe tener presente que la compraventa presupone prestaciones recíprocas, la cesión del boleto importa no sólo la transmisión de derechos, sino también la de obligaciones.

De ello estaba en conocimiento del Sr. V.M., pues así se estipuló en el contrato de Cesión, en el cual la cláusula primera se expuso: "PRIMERO: La Parte Cedente CEDE Y TRANSFIERE a la parte cesionaria quién acepta de conformidad, la totalidad de los derechos, acciones y obligaciones emergentes del boleto de compraventa que esta (la parte cedente) celebrara con A.L.M., mediante instrumento privado, de fecha 08 de abril de 2016, del siguiente bien inmueble...".

En cuanto al saldo pendiente de pago la Cesión estipulaba: "CUARTO: La posesión será entregada el día seis de febrero del corriente año, libre de ocupante u ocupantes.- Queda entendido que la parte cesionaria toma a su cargo de aquí en más la totalidad de los gastos, tasas, sellados, honorarios, etc. que sean necesarios para obtener la correspondiente escritura traslativa de dominio inclusive judiciales, como asimismo el pago de toda suma de dinero que corresponda abonar por concepto alguno emergente de ésta operación". (El resaltado me pertenece).

Del texto del contrato de cesión no figura que la Sra. S. haya hecho referencia de que hubiera abonado la totalidad del pago del precio pacto en el Boleto de Compra-venta, esto es U\$S 450.000. Que dicho precio fue pactado en cuotas, y que tampoco se acompañó por parte del actor comprobante de pago algo de las cuotas mencionadas -23-

En autos no se acreditó el pago del precio y la demandada manifestó expresamente que no se canceló.

Finalmente, con el [testimonio de la Sra. S.](#) quedó probado que el contrato de Compra-venta, cedido no había podido concluirse por falta de pago de su parte.

Si bien una persona - Leandro Gastón Diaz- que prestó [testimonio](#) en el presente, mencionando que mientras tenía una relación con la hija de V., los acompañó y se quedó en el auto mientras fueron a pagarle una parte del precio del inmueble a la Sra. V.. Vio "una bolsa de consorcio negra que llevaba dinero adentro" sin poder dar precisiones ni del monto ni de las operaciones que aquí se discuten, haciendo referencia que fueron al domicilio de demandada a entregarle el dinero unos 9 o 10 años atrás desde su declaración - 21/08/2024-, con lo cual estaría hablando de hechos que sucedieron el año 2015/2014, lo que indicaría que el actor tenía conocimiento de su domicilio, pero a su vez ello no coincide con la fecha en la que se realizó la Cesión -año 2021-.

Sin perjuicio de que la prueba testimonial, no es un medio idóneo por sí, para acreditar el pago, claramente el testimonio aportado, nada contribuye a la causa.

Con lo hasta aquí analizado, puedo concluir sin más examen que la demanda no puede prosperar, proponiendo su rechazo con costas.-

Que sin perjuicio de lo expuesto, considero oportuno mencionar que la

demandada ha efectuado manifestaciones respecto del contrato planteadas como defensas que no merecieron tratamiento y que en su caso deberá encausar procesalmente. En tal sentido estimo oportuno mencionar que no puede perderse de vista que la Sra. S. el mismo año que le firmó el contrato de Cesión de Derechos al aquí actor, fue que ante una mediación con la Sra. M. le firmó la rescisión contractual en audiencia de mediación, conforme constancias del legajo N° 01906 -CGR-2021. Entiendo que ello no puede pasarse por alto, dado que fue incorporado a la causa, pero en razón de cómo quedó trabada la litis y las partes que han intervenido en la causa, no corresponde me expida al respecto.

VII. Atento lo hasta aquí dicho, he de proponer al Acuerdo: I) Hacer lugar al recurso de apelación, dejando sin efecto la sentencia de primera instancia. II) Rechazar la demanda escrituración y daños y perjuicios interpuesta por <.M.J.G. contra <.A.L.. II) Imponer las costas a la parte actora en ambas instancias, pues si bien se hace lugar al recurso, se confirma el rechazo de la demanda en el nuevo pronunciamiento, por lo que aplica el principio objetivo de la derrota art. 62 del CPCC. III) Regular por lo actuado en primera instancia a los honorarios de los Sres. letrados Marcial Horacio Peralta y el Lucas Martínez Povedano 13% en conjunto, y de la Sra. letrada Silvina Del Valle Oviedo en un 11%, ambos porcentajes a deducir una vez que se determine el valor del inmueble. IV) Por lo actuado en la alzada se regula Sres. letrados Marcial Horacio Peralta y el Lucas Martínez Povedano un 30% en conjunto y a la Sra. letrada Silvina Del Valle Oviedo un 30% de lo que les correspondiera a la instancia anterior. (art. 20, 24 y 15 de la Ley G 2212; STJ Rebattini, 12/06/24). ASI VOTO.

EL SR. JUEZ VICTOR DARIO SOTO DIJO:

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

EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI 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:

I) Hacer lugar al recurso de apelación, dejando sin efecto la sentencia de primera instancia.

II) Rechazar la demanda escrituración y daños y perjuicios interpuesta por <.M.J.G. contra <.A.L..

II) Imponer las costas a la parte actora en ambas instancias, pues si bien se hace lugar al recurso, se confirma el rechazo de la demanda en el nuevo pronunciamiento, por lo que aplica el principio objetivo de la derrota art. 62 del CPCC.

III) Regular por lo actuado en primera instancia a los honorarios de los Sres. letrados Marcial Horacio Peralta y el Lucas Martínez Povedano 13% en conjunto, y de la Sra. letrada Silvina Del Valle Oviedo en un 11%, ambos porcentajes a deducir una vez que se determine el valor del inmueble.

IV) Por lo actuado en la alzada se regula Sres. letrados Marcial Horacio Peralta y el Lucas Martínez Povedano un 30% en conjunto y a la Sra. letrada Silvina Del Valle Oviedo un 30% de lo que les correspondiera a la instancia anterior. (art. 20, 24 y 15 de la Ley G 2212; STJ Rebattini, 12/06/24).

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