

Cipolletti, 12 de marzo de 2025.-

VISTOS: Los autos caratulados “LOSADA MARIANELA C/ ROA ALICIA S/ ESCRITURACION (ORDINARIO)” (Expte. N° CI-37871-C-0000), puestos a despacho con el fin del dictado de la presente sentencia, de los que,

RESULTA:

1.- En fecha 13/09/2018 (fs. 8/11) se presenta la Sra. MARIANELA LOSADA, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los Dres. Darío Tropeano y Mario Coria, y promueve formal demanda de escrituración contra la Sra. ALICIA ROA, titular registral de un lote de terreno sito en la localidad de Lamarque (N.C. 07-2-K-462-01A) de esta Provincia, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo matrícula N° 07-5916.

En cuanto a su legitimación para intervenir en las presentes afirma ser cesionaria de los derechos y acciones emergentes de un boleto de compraventa que la accionada y el Sr. Horacio Román (cedente) habrían suscripto en fecha 16/08/2005.

Respecto a los hechos que fundan la acción indica que el 16/08/2005 Alicia Roa (vendedora) y Horacio Román (comprador) suscribieron un boleto de compraventa por el cual el segundo de los nombrados adquirió la propiedad del inmueble ubicado en la ciudad de Lamarque (R.N.) identificado como lote UNO-A de la manzana 462, con nomenclatura catastral 07-2-K-462-01A e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo matrícula N° 07-5916; como contraprestación se convino el pago de la suma de \$60.000, pago que se efectuó en el momento del otorgamiento del mencionado instrumento.

En dicho documento se acordó que la escritura traslativa de dominio sería suscripta en el momento en el que el comprador así lo requiriera (cf. cláusula 4). En ese sentido relata que, habiendo transcurrido varios años desde la celebración, el Sr. Horacio Román inició tratativas

extrajudiciales a fin de lograr la efectivización del instrumento público pendiente, para lo cual remitió en fecha 17/07/2017 una carta documento intimando a la demandada a su otorgamiento, la que no surtió el efecto deseado. Manifiesta que, desde la remisión de la misiva, la accionada quedó constituida en mora en lo que respecta a su obligación de escriturar.

Luego, el 12/04/2018, el Sr. Horacio Román cedió en favor de la accionante -Marianela Losada- los derechos y acciones que le asisten respecto del boleto de compraventa ya mencionado; lo que habilita a la actora a entablar la presente acción. Es por ello que peticionan que se condene a la accionada a otorgar la escritura traslativa de dominio a favor de la Sra. Losada.

Ofrece prueba; alega la competencia de este Tribunal basada en la prórroga de competencia pactada en la cláusula 6 del boleto; funda en derecho y peticona el oportuno acogimiento de la demanda.

2.- En fecha 16/10/2018 se tuvo por entablada la demanda, concediéndole el trámite ORDINARIO y se dispuso correr traslado a la contraria.

Lo que motivó que en fecha 11/11/2021, luego de reiterados intentos por notificar a la accionada, se presentara la Sra. ALICIA ROA, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los Dres. Miguel Ángel Flores y Miguel Augusto Flores y procediera a oponer -como de previo y especial pronunciamiento- excepción de prescripción fundando -sin reconocer la validez del instrumento- que la acción intentada fue interpuesta en plazo posterior a los 10 años establecidos por el art. 4023 del Código Civil Velezano. Apunta que el boleto cedido en favor de la actora habría sido supuestamente suscripto por la oponente en fecha 16/08/2005 y que la cesión invocada posee fecha 12/04/2018 y que, siendo que la obligación de escriturar tiene carácter personal, resulta aplicable el plazo de 10 años que debe computarse desde que la obligación se torna exigible.

Así, sostiene que si se tomara la fecha del boleto -que desconoce como fecha desde la cual la obligación se tornó exigible (16/08/2005), la acción feneció en fecha 16/08/2015. En este punto, resalta que no se ha efectuado ningún acto interruptivo y/o suspensivo del plazo de prescripción realizado en forma previa al cumplimiento de los 10 años.

Acompaña prueba documental, funda en derecho y peticiona se declare prescripta la acción.

3.- Por presentación del 23/11/2021 la actora procedió a contestar el traslado corrido con motivo de la excepción opuesta, rechazando su procedencia. Para así hacerlo afirma, por un lado, que el plazo de la prescripción se encuentra interrumpido en la medida en que la accionada reconoció que el comprador se halla en posesión del bien con anterioridad al 16/08/2005 (cf. cláusula 3 del boleto).

Por otro lado, afirma que tampoco puede considerarse operada la prescripción en tanto en el boleto de compraventa se convino que la escrituración se realizaría “cuando así lo requiera el comprador”, por ello entiende que las partes decidieron supeditar la exigibilidad de la obligación a una condición específica, esto es, cuando el comprador así lo requiriese. En este punto, sostiene que ello recién ocurrió el 17/07/2017 cuando el comprador/cedente remitió la misiva intimando a la escrituración.

Por las razones expuestas, afirma que la excepción no puede ser resuelta como de previo y especial pronunciamiento en la medida que, como consecuencia de la postura adoptada por la demandada, la decisión debe supeditarse a los resultados que arrojen las pruebas a producirse.

Solicita se aplique a la accionada multa por temeridad y malicia y peticiona se desestime la defensa de prescripción.

4.- Por presentación del 09/12/2021 la accionada procedió -en forma subsidiaria a la excepción analizada en el punto 2 de la presente- a contestar demanda, solicitando su rechazo. Comenzó por negar en general

y en particular los hechos afirmados en el escrito de inicio como así también desconoció -en general y en particular- la documental acompañada por la accionante.

En cuanto a su versión de los hechos relató que adquirió el bien objeto de la litis en fecha 18/07/2005 de manos del Sr. Horacio Román, adquisición que concretó con la ayuda económica de la Sra. Adela De La Fuente Carro. Precisa que la operación se realizó en el marco de una relación de confianza; en tanto el vendedor, era tío del hijo de la accionada (Marcos Román), y hermano del progenitor del niño; quien, a la fecha de la operación, había fallecido.

Indica que la compra se realizó con el fin de que, al adquirir la mayoría de edad, su hijo (Marcos) fuera titular y administrador del aserradero familiar para lo cual, mientras ello ocurriera, operaba el lugar la Cooperativa de Trabajo Lamarque LTDA.

Menciona que, habiendo adquirido su hijo la mayoría de edad y no deseando administrar el aserradero, continúa operando en el inmueble la cooperativa nombrada. Sin embargo, dadas las desavenencias y diferencias que la accionada tenía con el Sr. Ariel Alejandro Herbsommer (presidente de la Cooperativa) procedió a requerir extrajudicialmente el desalojo del inmueble por parte de la Cooperativa (por misiva N° CD851285992). Comenta que, en razón de la carta remitida, la actora respondió por carta documento del 05/08/2021 desconociendo la existencia de la Cooperativa y le solicitó a la Sra. Roa se abstenga de dirigir requerimientos vinculados con dicha entidad, sin embargo, no realizó ningún planteo defensivo respecto de la titularidad del inmueble.

Por su parte, afirma la accionada que nunca perdió la posesión del inmueble, siempre ha abonado las tasas municipales e impuesto inmobiliario que lo gravan y que no firmó el boleto de compraventa invocado por la actora, el cual -sostiene- es falso. En este punto manifiesta

que, siendo que el boleto de compraventa carece de su firma -pues desconoce la firma inserta en el mismo- la consecuencia inmediata es la inexistencia del acto por falta de expresión de voluntad.

Asimismo, dice no haber recibido suma alguna por parte del Sr. Román y -agrega- no haber formulado pacto de retroventa del inmueble.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona el rechazo de la demanda con costas a la actora.

5.- Por providencia del 24/11/2022 se dispuso la apertura de la causa a prueba, celebrándose el 09/02/2023 la Audiencia Preliminar en la cual, dada la imposibilidad de arribar a un acuerdo conciliatorio, se proveyeron las pruebas ofrecidas.

En fechas 17/11/2023 y 07/03/2024 se certificaron las pruebas producidas; el 15/08/2024 se celebró la audiencia de prueba y el 24/09/2024 se clausuró el período probatorio pasando los autos a alegar, facultad procesal que la actora ejerció por presentación del 04/10/2024.

En fecha 28/11/2024 se dictó el llamamiento de autos a sentencia (firme y consentido); y,

CONSIDERANDO:

6.- Que del relato que antecede se desprende que para decidir si procede o no la pretensión enderezada a obtener de parte de la accionada, el cumplimiento de una obligación que se le reclama pendiente (escriturar), deberá verificarse si encuentra o no el suficiente respaldo en la prueba desarrollada en autos, y se ajusta a la legislación que se determine como aplicable. En ese análisis cobra especial relevancia la postura defensiva asumida por la accionada, quien resistió el reclamo por un lado, oponiendo excepción de prescripción liberatoria -que será analizada seguidamente en el punto 7 de la presente- y, por el otro, negando los hechos afirmados en la demanda, brindando su propia versión y argumentando sobre la inexistencia del derecho de la actora, así como de obligación pendiente a su

cargo.

Ante todo y a fin de enmarcar legalmente el caso, aún cuando no hay incidencia de relevancia en el modo de decidir; corresponde dejar asentado que le caben las normas del Código Civil; pues la modificación introducida por la ley 26.994 es posterior a los hechos que motivan la acción. Si bien la cesión de boleto de compraventa por la cual la accionante se encontraría legitimada para demandar la escrituración data del 12/04/2018 -es decir, con posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial- lo cierto es que el reclamo de la actora radica en el cumplimiento de una obligación pendiente emergente del boleto de compraventa supuestamente celebrado entre Roa y Román en el año 2005. Por ello, del cotejo de fechas del contrato por cuyo cumplimiento se demanda (año 2005), emerge con claridad la conclusión respecto a la aplicación del Código Civil Velezano por haber sido celebrado durante su vigencia. Al respecto se ha dicho: *“En definitiva, la nueva norma de carácter supletorio no afecta a la situación jurídica pendiente de origen contractual que continuará regida, en todo en lo que hace a su constitución, modificación o extinción, como en lo relativo a todas sus consecuencias anteriores y posteriores, por la ley que estaba en vigencia al momento de celebrarse el contrato.”* (Aida Kemelmajer de Carlucci, Ed. Rubinzal Culzoni Edit. “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, pag. 47).-

En consecuencia, recordemos que la obligación de escriturar estaba prevista en el art. 1185 del CC, al establecer que los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer la pertinente escritura pública. Por su parte el art. 1187 del mismo cuerpo normativo, completaba

esta norma al indicar que dicha obligación será juzgada como “de hacer”(arts. 629 y 630 CC), y la parte que se resistiere a ello podrá ser demandada por la co-contratante para que otorgue la escritura pública, bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses.

Se ha dicho también que la obligación de escriturar es accesoria de las obligaciones contraídas principales que el boleto de compraventa impone a las partes, y constituye la vía instrumental de satisfacer la obligación primordial, contraída por el vendedor, de transmitir el dominio de la cosa vendida (conf. Llambías Obligaciones, Tomo II p. 295, num. 970). En el orden procesal, el art. 512 del Código de procedimientos (también derogado, y sancionado uno nuevo por Ley 5777, en cuyo art. 459 prevé lo mismo) completa el esquema normativo, estableciendo que la sentencia que condenare al otorgamiento de la escritura pública, contendrá el apercibimiento de que si el obligado a firmarla, no cumpliere en el plazo que se establezca; la suscribirá por él el juez, a su costa.

Se afirma doctrinariamente que la obligación de escriturar recae por igual sobre ambas partes, para quienes constituye tanto un deber como un derecho (Kiper, ob. cit., pág. 237; Morello, Augusto M. -con la colaboración de Pedro de la Colina- “El boleto de compraventa inmobiliaria”, 4ta. edición re-elaborada y puesta al día, pág. 625;) en calidad de recíprocos acreedores. Esa concertación de voluntades, concluye como acto de transmisión de derecho real al confeccionarse la escritura pública y mediante la inscripción del respectivo título en el registro inmobiliario. Antes, no está perfeccionada la transmisión del derecho real. Ya no se discute seriamente que por medio de la suscripción del boleto de compraventa, no se transmite el derecho real de propiedad, sino que se contrae la obligación personal de transmitirlo.

Sentado ese marco normativo, puntualmente cabe destacar que en estos autos no media controversia alguna sobre el modo ni la forma legal

exigidos para el perfeccionamiento de la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, en los términos emergentes de los arts. 1184, inc.1º), 1185 y 2505 del Código Civil; si no que la divergencia se plantea en la existencia o no de tal acuerdo entre las partes, dado que la demandada lo negó, y sobre tal controversia -si suscribieron o no la accionada y el cedente de la actora el boleto de compraventa- fue la materia sobre la que versó la prueba rendida.

7.- Así enmarcado legalmente el caso, de manera previa al ingreso del análisis de la pretensión de fondo, corresponde dar tratamiento a la defensa de prescripción que la accionada opuso al contestar la acción entablada; que si bien fue opuesta para ser resuelta como de previo y especial pronunciamiento, mereció resolución Interlocutoria de fecha 18/02/2022 por la cual se denegó el tratamiento anticipado, difiriéndose su resolución para la oportunidad del dictado de la sentencia definitiva. Habiendo mediado recurso en contra de tal pronunciamiento, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia y de Minería de esta Jurisdicción, dictó -en fecha 12/10/2022- resolución que si bien revoca parcialmente la sentencia interlocutoria de fecha 18/02/2022, lo cierto es que la decisión se mantuvo; quedando diferida la consideración y resolución de la excepción de prescripción opuesta por la accionada, en atención a la necesidad de valorar el resultado de las pruebas a producirse para analizar su procedencia, hasta la oportunidad de este pronunciamiento definitivo.

Consecuentemente, cabe avocarnos al tratamiento de esa defensa liberatoria opuesta por la accionada al presentarse en fecha 11/11/2021. En esa oportunidad, aún desconociendo la validez del contrato de compraventa aportado por la actora, negando expresamente haberlo suscripto; la excepcionante alegó que la acción se encontraba prescripta, por haber sido intentada en un plazo mayor a los 10 años establecidos en el artículo 4023

del Código Civil, que considera aplicable al presente pleito. Postula que la pretensión persigue una obligación de hacer, emergente del instrumento acompañado por la actora (boleto de compraventa cedido a su favor); que habría sido suscripto entre la demandada excepcionante, en supuesta condición de vendedora; y el Sr. Román, en condición de supuesto comprador, en fecha 16/08/2005. Para sustentar su planteo, argumenta que la obligación de escriturar es una obligación personal, a la que debe serle aplicado el plazo de prescripción de diez años previsto en la normativa indicada; y por ende, remitiéndose a las constancias de autos; emerge que la demanda fue presentada vencido tal lapso, en 13/09/2018. Agrega además, que no se efectivizó ningún acto interruptivo y/o suspensivo del plazo de prescripción durante los diez años siguientes a su supuesta firma, resultando que ya se encontraba prescripta incluso antes de la cesión denunciada como efectivizada el 16/08/2015.

Al defenderse la actora de esa liberación que le opone su contraria, en presentación de fecha 23/11/2021, además de tachar de maliciosa a la actitud de la demandada; argumenta que la toma de posesión plena y pacífica del inmueble por parte del Sr. Román, reconocido por la demandada; se erige como hecho de interrupción del plazo de prescripción. Alega que así es reconocido por la jurisprudencia, resaltando que la accionada no respondió la Carta documento que oportunamente le enviara el Sr. Román requiriéndole la escrituración del inmueble, y por lo tanto reconoció tácitamente esa posesión y derecho.

En aras entonces de determinar si la acción se encuentra o no prescripta, cobra relevancia en este caso la determinación del punto de partida de ese plazo, además de computarlo y cotejarlo con las fechas en juego. Pese a merecer tratamiento liminar la defensa opuesta, en este caso particular considero que resulta esencial analizar la prueba rendida en primer término, tornando más adecuado principiar merituando en primer

lugar los resultados constatados en torno a la validez del boleto de compraventa desde el cual nace la obligación por cuyo cumplimiento aquí se acciona; pues si bien la demandada desconoció haber firmado tal instrumento y el planteo de la prescripción lo interpuso con esa salvedad, resulta aconsejable acudir a su interpretación y cotejo, una vez determinada su validez o no, para poder computar luego los plazos en juego que se requiere verificar en orden a decretar si la acción estaba o no prescripta.

8.- Ante el desconocimiento expreso formulado por la señora Roa, se impone como la prueba más idónea y de resultado revelador; la producción de una pericia caligráfica que dictamine sobre la autoría o no de esa firma inserta en el instrumento, atribuida a la demandada; y sobre ese resultado podrá o no, ser tomada como válida tanto su efectiva suscripción (y consecuente validez de acuerdo de voluntades) así como el contenido del documento; al que deben someterse las partes contratantes como reglas a las que se sujetaron en esa relación concertada.

Según consta en el proceso, en fecha 09/05/2023 el perito calígrafo designado (Carlos Luis Pieroni) presentó el dictamen pericial confeccionado luego del análisis de la prueba aportada, y comparada la misma con el cuaderno de escritura -formado en audiencia del 15/03/2023-. En su dictamen, el Perito, luego de desarrollar las tareas y el análisis de firmas cumplido, afirmó “*Pericialmente surge, que la firma inserta en la documental base de esta acción (boleto de compraventa), la cual se le atribuye a la Sra. Alicia Roa, es auténtica de su puño y letra. Vale decir que le pertenece.*”

Tal dictamen fue objeto de impugnación (presentado el 17/05/2023) por parte de la demandada quien, valiéndose del dictamen del consultor técnico de parte por ella propuesto (Héctor Hernández), cuestionó diversos aspectos del dictamen pericial; sosteniendo que el mismo carece de razones suficientes, comprensibles y satisfactorias para determinar la asertividad de

que la firma resulta ser de puño y letra de la demandada.

En esa tésis, en detalle, negó que ambas firmas (la dubitada y la indubitada) tengan la misma dirección levemente ascendente, que tengan proporciones homogéneas ni que las alturas y dimensiones de los ovals guarden relación; también negó que exista similitud en el trazado final diagonal ni semejanza en líneas de caída; ni que los puntos de ataque de ambas firmas tengan la misma ubicación y proyección, como también niega que exista paridad en el trazado en forma de zigzag. Cuestiona la conclusión a la que arriba el perito oficial al determinar que los rasgos iniciales se presentan de manera equivalente y que los movimientos escriturales y garabatos suplementarios exhiban un diseño afín; como así también, niega la símil formación de curvas inferiores y arcos superiores y la semejanza en los movimientos de festón ubicado en el centro del cuerpo de la signatura. Todo ello lo sustentó en comparaciones formuladas entre fotografías de ambas firmas (la dubitada y la indubitada).

Por presentación del 19/05/2023 el perito calígrafo contestó a la impugnación formulada por la accionada, inicialmente solo ratificando en todos sus términos el informe pericial inicial, y -luego, bajo segundo requerimiento- respondiendo punto por punto a los cuestionamientos hechos por la Sra. Roa. En tal sentido, afirma que la accionada sustenta su impugnación en distorsiones fotográficas hechas al momento de confeccionar la impugnación, pues modifican la firma dubitada en sus dimensiones para llevar a ver lo que no es -lo cual califica de falso-; y reitera la paridad, equivalencia y semejanza que existe entre ambas firmas lo cual le permite arribar a la conclusión de que la firma dubitada le pertenece a la Sra. Roa. Por todo ello, rechaza la impugnación realizada por la accionada. Luego de las aclaraciones formuladas por el perito Pieroni, la accionada no realizó planteo nuevo alguno.

De todo ese mérito, si bien la impugnación de la demandada vino

sustentada en objeciones formuladas por un consultor; no alcanzo a constatar desvirtuada o carente de fundamento a la conclusión a la que arribara el perito oficial, luego de las plurales operaciones técnicas descriptas en su dictamen. En este punto, considerando la especificidad de la pericia, el rigor científico que la caracteriza y las afirmaciones concluyentes realizadas por el perito; fundadas en un cotejo minucioso de fotografías de las firmas dubitada e indubitada; estimo que el dictamen pericial arroja un resultado suficiente, sin contar con fundamentos contundentes para apartarme del mismo.

Al respecto se ha dicho: *“Si bien es cierto que las normas procesales no acuerdan al dictamen el carácter de prueba legal, no lo es menos que cuando el mismo comporta la necesidad de una apreciación específica del campo del saber del perito –técnicamente ajena al hombre de derecho- para desvirtuarla es imprescindible traer elementos de juicio que le permitan fehacientemente concluir en el error o el inadecuado uso que en el caso el perito ha hecho de los conocimientos científicos de los que, por su profesión o título habilitante ha de suponerse dotado, ya que la sana crítica aconseja cuando no existe otra prueba de parejo tenor que lo desvirtúe, aceptar las conclusiones periciales”* (C.N.Civ., Sala F, 2/9/83; E.D., T.106, p.487; Palacio Lino E., “Derecho Procesal Civil”, T.II, p.720”).

En el plano jurisprudencial local se respeta esa línea interpretativa: *“Como ya se ha expresado anteriormente, al analizar la valoración judicial de los dictámenes periciales cabe recordar que: “...para apartarse de las conclusiones del dictamen pericial debe encontrarse apoyo en razones serias, es decir, en fundamentos objetivamente demostrativos de que la opinión de los expertos se halla reñida con los principios lógicos y las máximas de experiencia, o en el hecho que en el proceso no existan elementos de mayor eficacia acerca de la verdad de los hechos*

controvertidos; por otro lado, cuando el peritaje aparece fundado en principios científicos técnicos o científicos inobjetable y no existe otra prueba que los desvirtúe, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos de este tipo de mayor valor, aceptar las conclusiones del mismo” (conf. Jurisprudencia Cámara Segunda de Apelaciones de La Plata, Sala III, causa 117717 RSD-223-16 S 27/12/2016 en autos “Alarcón, Rosa Margarita c/ Caja de Seguros S.A. s/ Cobro Ordinario de sumas de dinero”; causa 120483 RSD-170-16 S 28/10/2016 en autos “Hernández, Esther Luisa c/ Marone, Raúl Ernesto y otro/a s/ daños y perj.”; entre otros). De lo cual se desprende que si la pericia está uniformemente fundada y es conteste en cuanto a sus conclusiones, debe reconocerse plena validez respecto de los hechos esencialmente técnicos (art. 477 del CPCC y conf. Gozaíni, Osvaldo A. “Tratado de derecho procesal civil”, La Ley, Bs. As., 2009, Tomo IV, Pág. 607)...” (“GARRIDO ORTIZ CARLOS ALBERTO C/ COLOTTA SILVIA ROSANA Y OTROS/ DAÑOS Y PERJUICIOS” Expte. N° 3300-SC-17, Sentencia N° 7 de fecha 05/03/2018)” “MANZO EMILIO C/ CUENCA SILVIA S/ COBRO DE PESOS (Ordinario) (Expte. SEON N° A-4CI-1296-C2018 y PUMA N° CI-37909-C-0000) 25/04/23. “La merituación de la pericia por el Juez de grado no es ilegal, ni absurda, ni arbitraria, ni irracional o ilógica. Recuérdese, asimismo, que la finalidad de la prueba (pericial) es brindarle al Juez convicción con verosimilitud, en materias técnicas o científicas que no son propias de su conocimiento, por lo cual el magistrado termina por ser el destinatario natural de la misma, y es quién sopesa el grado de certidumbre que (merced a la pericia) adquiere sobre un hecho. Se ha dicho conceptualmente que “...como la prueba pericial es una prueba técnica y, por lo tanto, más ‘objetiva’ que la testimonial, su poder de convencimiento es también más fuerte...” (conf. L. Guilherme Marinoni y S. Cruz Arenhart, Prueba, Volumen I, Ed. Palestra; Lima

2022).....*Recuérdese que en este tipo de procesos, y en orden a la cuestión que le tocaba esclarecer, el dictamen científico pericial caligráfico posee una importante fuerza convictiva, dado que por su naturaleza el estudio y examen que lo precede responden a una evaluación de ingredientes objetivos y conocidos en esa profesión, por lo cual la subjetividad tiene escaso margen de interferencia y los posibles yerros son advertibles. En otras palabras: es una clase de pericia en la que de normal y ordinario el dictamen conlleva un alto grado de fiabilidad. El peritaje caligráfico se asienta en evidencia científica obtenida a través de recursos técnicos y conocimientos específicos, en el que se realiza una comparativa o cotejo de las muestras gráficas para determinar la autoría o veracidad de documentos manuscritos. La firma ha sido entendida como una conducta gráfica emanada del sistema neuromuscular propio de cada persona, relacionada con movimientos gráficos realizados de forma automática por una persona en virtud de un hábito psicomotor. Esos automatismos dan lugar a una idiosincrasia gráfica, a partir de la cual es posible identificar una serie de automatismos gráficos que permiten la asignación, o no, del grafismo a una persona determinada.* ”“LORENZO, Teresa y Otros c/ FALCIGLIO, Juan Carlos s/ REIVINDICACIÓN (Ordinario)” (Expte. Puma N° CI-34786-C, 15/04/24. Cámara de Apelaciones de Cipolletti.

Ante la disyuntiva de tener que decidir sobre la validez de una firma desconocida por la persona a quien se le atribuye su autoría, de la que se desprenden obligaciones a su cargo reclamadas por la contraria; me inclino por atenerme a la conclusión del dictamen pericial formulado por el experto designado de oficio en el proceso para elaborar la pericia sobre esa firma cuestionada. Es cierto -reitero- que la accionada se ocupó de presentar cuestionamientos con soporte de impugnaciones formuladas por un consultor de parte; empero ante la contestación del perito oficial señalando y dando explicaciones de aquellas anomalías o disímiles interpretaciones en

el análisis de las grafías; me inclinan por considerar más convincente su conclusión. En esa estimación, y decisión adoptada; no es ajeno el análisis integral que el mérito de la prueba merecen en este proceso, destacando que no cabe recurrir a una valoración parcial y/o fragmentariamente de las plurales probanzas aportadas; sin que emerja comprobado en autos otro medio de prueba que contradiga abiertamente esa conclusión. Por el contrario, el aporte de los demás elementos de la causa, me inclinan a corroborar ese resultado del dictamen pericial oficial; destacando -por ejemplo- que la posesión ha quedado demostrada como ejercida por al actora y su cedente antecesor, sin contrariedad de parte de la demandada ni ningún otro sujeto que se irroque derechos (por ejemplo su hijo).

Dentro de la competencia del juzgador, se enrola la de merituar de manera integral la prueba, función que debe ser ejercitada con ajuste a las reglas de la sana crítica racional; contempladas de manera relacionada la plataforma completa del asunto traído al debate, y en esa labor es que arribo a la conclusión ya declarada.

9.- Ahora si, de ese modo determinada la plataforma fáctica sobre la cual habré de decidir la defensa interpuesta, se impone el cotejo de fechas en el caso concreto a fin de verificar si la acción fue interpuesta de manera extemporánea a su exigencia legal, o no; y en consecuencia la procedencia, o no; de la excepción prescripción liberatoria opuesta.

En virtud del resultado de esa pericia que -reitero- atribuyó la firma del boleto a la Sra. Roa, cabe considerar válida no sólo aquella sino, también, su contenido. Entonces, cobra relevancia a los fines del inicio del cómputo del plazo de la prescripción de la acción aquí intentada; analizar los términos del acuerdo en ese sentido; desde que ese término comienza a contabilizarse, a partir del momento en el que la obligación de escriturar se torna exigible. En términos generales, tal determinación puede partir desde la fecha que se indique en el boleto, o -a falta de previsión al respecto- a

partir de la fecha en que se suscribió el instrumento. La excepcionante acude -justamente- a este último hito contractual para su planteo; así, sostiene que la prescripción aconteció el 16/08/2015, es decir, 10 años después de suscripto el boleto.

No obstante, de las constancias particulares del caso, en particular de lo que surge de las cláusulas contractuales para determinar si existió -o no- determinación de plazo para el otorgamiento de la Escritura, surgen elementos que autorizan a concluir de manera diferente a esa postulación, con definitiva incidencia en aras a determinar la improcedencia de la excepción intentada. También cobra relevancia lo pactado en orden a establecer las reglas, y su cumplimiento, de las restantes obligaciones contractuales (pago del precio, entrega de la posesión, etc).

Para determinar cumplido el elemento temporal exigido para declarar la prescripción liberatoria, en virtud de la particularidad de la obligación y del tipo de negocio contractual; la doctrina y jurisprudencia son contestes respecto a que a la hora de analizar la procedencia o no de la prescripción de la obligación de escriturar, no puede ponderarse solamente el transcurso del plazo; pues el cumplimiento de determinadas obligaciones podrían importar la improponibilidad de la prescripción liberatoria por reconocimiento tácito de la obligación pendiente.

En particular, aplicable al supuesto en análisis, se ha dicho: *“la entrega de posesión y el pago del precio importan, sin lugar a dudas, por parte del vendedor, el reconocimiento tácito de la obligación de escriturar, con virtualidad de interrumpir el curso de la prescripción de cumplimiento de contrato”* (ver Muller, Enrique; *“La prescripción de la obligación de escriturar”*, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, t. 2000-3, ed. Rubinzal Culzoni, pág. 241, año 2001). Y que la *“posesión continuada de un bien es un acto interruptivo de la prescripción porque si la obligación pendiente a cargo del vendedor consiste sólo en el otorgamiento de la*

escritura y si el adquirente tiene la cosa para sí gozándola animus rem sibi domini, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad -Código Civil, art. 2351-, la tolerancia de tal estado de cosas por el obligado representa un reconocimiento constante e ininterrumpido de su obligación y por parte del acreedor un permanente ejercicio de su derecho que descarta la inacción” (CCom., Sala A, 19.06.81, “Rabbuh s/inc. de escrituración por Gariglio Motta- (ob. cit. pág. 243)). Y que “...la traslación de la posesión es un acto jurídico con la virtualidad de interrumpir el plazo de prescripción, dejando viva con el transcurrir del tiempo la posibilidad de iniciar la acción de escrituración por las partes intervinientes en el boleto de compraventa. Así se ha dicho que “El otorgamiento de la posesión y el pago del precio del inmueble, importan por parte del vendedor por boleto de compraventa el reconocimiento tácito de la obligación de escriturar, con la virtualidad de interrumpir el curso de la prescripción de la acción de cumplimiento del contrato. (...) La posesión del inmueble dada al comprador en virtud del contrato de compraventa y el goce pacífico y quieto de ella a la vista del vendedor constituye un permanente reconocimiento por parte de este de su obligación de otorgar la escritura de dominio que interrumpe la prescripción” (Rivero de Botta, Nélica c/ Paganelli, Guido Miguel Ángel s/ Demanda ordinaria, Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Sala 1 - Santa Fe, Santa Fe. 29/05/2007)” “PIRRI” Cám. Ap. G. Roca 28/08/17. También: “Así, se interpreta pacíficamente que la prescripción de la acción para reclamar la escritura se interrumpe permanentemente por la posesión pacífica y continua del inmueble que ejerce el comprador, obtenida por la tradición que le hiciera el vendedor, lo que implica un reconocimiento tácito y repetido del derecho de aquél (artículo 3989 del Cciv)”. (UJC5 BARILOCHE en autos “LONCON, NELSON ENRIQUE C/ COOPERATIVA DE TRANSPORTE LIMITADA y OTRO S/

ESCRITURACION (Ordinario)”, Se. 09/03/2020).

En concreto, de la documental aportada por la parte actora se advierte acompañado el boleto de compraventa, en cuyo contenido se expresa: *“En Cipolletti, a 16 de agosto de 2005, entre doña Alicia ROA (...) en adelante “la vendedora” y por la otra don Horacio ROMAN (...) en adelante “el comprador”, convienen celebrar el presente boleto de compraventa que sujetan a las siguientes cláusulas y condiciones: PRIMERA: la vendedora VENDE, CEDE y TRANSFIERE a el comprador el inmueble de su propiedad ubicado en la ciudad de Lamarque, Departamento Avellaneda, Provincia de Río Negro, designado como lote “UNO-A” de la manzana “cuatrocientos sesenta y dos”, con las medidas y linderos que especifica su título, registrado bajo Nomenclatura Catastral: “07-2-K-462-01A” e inscripto en el Registro de la Propiedad en la Matrícula 07-5916.- SEGUNDA: formalizan esta venta por el precio de Pesos SESENTA MIL (\$60.000.-) suma que la vendedora recibe en este acto de parte de “el comprador” sirviendo el presente de formal recibo y carta de pago.- TERCERA: La vendedora ha realizado la tradición del inmueble con anterioridad, encontrándose el comprador en la posesión plena y pacífica del mismo.- CUARTA: La escritura traslativa de dominio se suscribirá cuando el comprador así lo requiera, siendo por cuenta de el comprador los gastos y honorarios que la misma demande y a cargo de la vendedora el impuesto a la transferencia de inmueble si correspondiere...”*

En ese contexto, acudiendo a la interpretación de tales cláusulas y las pruebas de autos; ya emergen dos obstáculos a la procedencia de la excepción de prescripción intentada: el cómputo del plazo a partir del punto que debe tomarse como inicial, y la posesión ejercida por la arte compradora.

La primera de ellas -fundamental para decidir- es que las partes expresamente acordaron -en paridad de condiciones, pues se trata de un

contrato paritario- que la escrituración se realizaría cuando el adquirente así lo requiriese; lo que importa un reconocimiento por parte de la accionada de la pendencia del otorgamiento del instrumento público. Y si bien la demandada desconoció el boleto mencionado, en virtud del resultado de la pericial caligráfica ya analizada se colige su autenticidad. en definitiva, el nacimiento de esa obligación (a cargo de la demandada, vendedora) se difirió a voluntad del comprador, lo que no aparenta al menos en este caso, contradicción con norma alguna de nuestro ordenamiento jurídico.

El segundo de los obstáculos que se desprende de la redacción del contrato, radica en el reconocimiento del cumplimiento de las obligaciones primarias del contrato en cuestión, esto es, las partes afirman y reconocen que se pagó el precio (\$60.000) al momento de la firma del boleto -sirviendo el mismo de formal recibo y carta de pago- y que el comprador ya se encontraba en la posesión del inmueble con anterioridad a su suscripción. En este punto cabe destacar que la Sra. Roa negó haber recibido el precio convenido y negó haber entregado la posesión del inmueble el que -sostiene- continúa en su poder; sin embargo, no aportó prueba alguna que permita dar verosimilitud a sus afirmaciones; al contrario, quedó en total evidencia que desde larga data el inmueble es poseído por la accionante, y su cedente hasta fallecer.

A tal conclusión arribo, del aporte probatorio rendido por la actora; en especial de las declaraciones testimoniales brindadas en la audiencia celebrada 15/08/2024; que han logrado demostrar que el Sr. Román (cedente) primero y la Sra. Losada (cesionaria) luego, se hallan en la posesión del inmueble desde, incluso, antes de la celebración del boleto de compraventa que motiva la litis; a cargo del desarrollo de una empresa aserradera.

Tal conclusión se desprende de los testimonios de los Sres. Herbsommer, Bascuñan y Zovich; quienes afirman conocer al Sr. Román

como así también a la Sra. Losada -quien era, en vida del Sr. Román, su pareja- y relataron que el Sr. Román trabajó en el lugar desde los años 80 cuando adquirieron el lote, y montaron el aserradero que funciona en el predio que motiva el proceso; que siempre se lo encontraba en el lugar trabajando al Sr. Román -quien tenía su oficina ahí- y que, luego de su muerte (en el año 2018) la que permanentemente se encuentra en el mismo sitio trabajando es la Sra. Losada.

Asimismo, el Sr. Herbsommer relató conocer los pormenores familiares -pues trabajó en el aserradero mucho tiempo con el Sr. Román-, justamente señalando la demandada que tuvo diferencias con él cuando estaba a cargo de la gerencia de la empresa, con lo que queda reconocido su desempeño en el lugar. En su testimonio afirmó que en el lugar siempre funcionó el aserradero, que el padre del Sr. Román compró las tierras cuando falleció el hermano de Horacio Román, padre de Marcos Román (hijo de la demandada) y siempre lo administró la familia Román. Que, en el año 2005, con el fin de distribuir los bienes familiares se realizó la venta del lugar a favor de la Sra. Roa para que, en su adultez, Marcos lo administrara; sin embargo, inmediatamente -al mes-, dado que, en realidad, quien se hacía cargo del aserradero era Horacio Román -y no la Sra. Roa- acordaron que Horacio se quedaría con el mismo -para lo cual suscribieron el boleto de compraventa en cuestión- y, a la Sra. Roa se le otorgaron las tierras del frente al mismo que, si bien se hallaban baldías, eran de mayor extensión (aunque no hay prueba de tal acuerdo).

Las pruebas hasta aquí analizadas alcanzan a demostrar que no puede ser declarada prescripta a la acción intentada; pues la excepción de prescripción liberatoria no puede prosperar dado que no sólo se encuentra probada la posesión del comprador/cedente -primero- y de la cesionaria -luego-; sino que, además, del propio boleto -cuya autenticidad ya fue determinada- se advierte que las partes libremente estipularon que la

escrituración se realizaría cuando el comprador así lo requiriese. Expresamente lo supeditaron a la voluntad de una de las partes (lo que no merece reproche desde el plano convencional) sin establecer límite temporal alguno.

En consecuencia, y dado que la doctrina y jurisprudencia reconoce al acto de la entrega de la posesión por parte del vendedor hacia el comprador, como un reconocimiento tácito de la pendencia de la obligación de escriturar -y, en consecuencia, interruptivo del curso del plazo de prescripción-; existe consenso en que -en casos como el de marras- tal defensa no prospera.

Así, se ha dicho: *“Sobre el efecto interruptivo de la prescripción por el hecho de la posesión con base en un contrato se ha dicho que “Para resolver de esa forma la sentenciante, recordó un fallo de este tribunal (Expte. N°: JU-4610-2011 30/12/2015 LS 255-56), en el que expresé que “la prescripción de la acción de escrituración queda interrumpida por la posesión pacífica y continuada del inmueble ejercida por el comprador, que resulte de la tradición que oportunamente le hubiera hecho el vendedor; ya que tal posesión importa un reconocimiento tácito y permanente por parte de este último, del derecho de aquel (art. 3989 C. Civil de Vélez, aplicable en autos por ser la norma que estaba en vigencia al momento del acaecimiento de los hechos debatidos –art. 7 C.C.C.–)” y que la manifestación efectuada en el boleto (en el caso que nos ocupa en su cláusula novena fs. 8vta., con el asentimiento conyugal de la demandada) “por la que se declara realizada la tradición, aunque inoponible a terceros, sirve como prueba de confesión extrajudicial entre ambas (arts. 2378 C.Civil de Vélez y 423 C.P.C.)” (...) “teniendo en cuenta que la posesión del inmueble por el comprador importa el reconocimiento de la parte vendedora y su ratificación constante del acto promisorio de transmisión del dominio, que impide la prescripción de su obligación de*

escriturar, máxime si aquel además pagó la totalidad del precio, no puede tenerse por operada la misma porque la cesión del boleto y acciones judiciales hayan tenido lugar vencido el plazo de diez años del art. 4023 CC (doctr. art. 3989 CC v. Félix Trigo Represas en Código Civil Comentado Tomo Privilegios. Prescripción .Aplicación de las leyes civiles Ed. Rubinzal-Culzoni p. 451 y jurisprud. que cita en nota 42; Beatriz Areán en Código Civil de Buenos Aires- Highton Hammurabi To. 6B p. 708; este tribunal Exptes N° 39622 LS 50-250 sent. del 27/10/2009 y N° 4601-2008 LS 59-90 sent. Del 7/6/2018 además del citado por la sentenciante)” Sentencia del 13/09/2022 en Expte. n°: JU-3399-2011 “Anaya Patricia Lilianac/ Vadala Susana Elizabeth S/Escrituración” Cámara de Apelaciones de Junin.

En igual sentido se ha dicho que “Este tribunal se ha expedido sobre una cuestión similar a la de autos, habiendo señalado que la prescripción decenal de la acción de escrituración (art.4023 del Cód. Civil), es interrumpida por la posesión pacífica y continuada que ejerza el comprador y que resulte de la tradición del inmueble que oportunamente le haya hecho el vendedor, ya que ésta importa un reconocimiento tácito y permanente de respetar el derecho del adquirente (art.3989 del Cód. Civil). En dicho precedente se citó un pronunciamiento de la Suprema Corte Provincial, según el cual “la posesión permanente del bien prometido en venta, tolerada por el vendedor, constituye un factor interruptivo de la prescripción en los términos del art. 3989 del Código Civil” (S.C.B.A. Ac.43.971, “Zubillaga” del 17/03/92, Ac. Y Sent. 1992-I, pág.363; esta Sala, causa n° 60.987, “San Juan”, sentencia del 27-6-17, causa n° 62.038, “Ramil”, sentencia del 21-9-17). Autos “Cetolini Delia Aurora y ot. c/ Alonso Juan Eduardo y ot. s/ Escrituración” (Causa N° 65.233) Sentencia de 23/7/2020, Cámara Civil y Comercial de Azul, Sala II”. (UJC3 Viedma - Autos “GODOY ALICIA GRISELDA C/ GARCIA JUAN PABLO Y OTRA S/ ESCRITURACION (ORDINARIO)” - Se.

21/02/2024).

Sobre tales bases, contemplando la situación así plasmada y considerando ambas razones expuestas; se rechaza la procedencia de la excepción de prescripción opuesta por la accionada.

8.- Continuando con el estudio de la causa se advierte que, además de la prueba ya analizada (pericial caligráfica, boleto de compraventa, testimoniales) la legitimidad de la Sra. Losada no ha sido puesta en duda, como tampoco la autenticidad de la Escritura Pública de cesión de boleto de compraventa acompañada. Ese documento, junto al boleto de compraventa cedido, cuya firma fuera peritada y reconocida como de autoría de la demandada; resultan ser la fuente del derecho a obtener la escrituración del inmueble que peticiona la actora.

En este punto, debo resaltar que más allá del planteamiento de la prescripción formulado por la Sra. Roa -que ya fuera rechazado- no se advierte otra postura defensiva ni sustento probatorio alguno que tornen inviable la procedencia de la acción entablada. Es que si bien las testimoniales corroboraron el vínculo familiar alegado por la Sra. Roa la escasa prueba -sólo documental- aportada por su parte, no aportan ningún elemento que desvirtúen los hechos alegados y probados por la actora; una vez superada -de manera negativa a sus intereses- la inicial instancia defensiva de la prescripción liberatoria opuesta.

Someramente, he de resaltar los resultados emergentes de la prueba aportada por la accionada. Obra adjuntada la escritura de compraventa N° 67 del 18/07/2005 por la cual adquirió el inmueble objeto de la litis de manos del Sr. Horacio Román (documento que fue acompañado al oponer la excepción de prescripción) del cual se advierte su titularidad registral y, obviamente, que también sustentan su legitimidad para enajenar el bien por boleto de compraventa -como en autos sucedió-, aún cuando pretendió ahora desconocerlo (negativa que -reitero- quedó desvirtuada por el

dictamen pericial elaborado).

También, al contestar la demanda entablada en su contra, aportó: a) copia de la carta documento que remitió el 26/07/2021 a la Cooperativa de Trabajo Lamarque LTDA en la cual requirió la restitución del inmueble; b) Copia de la respuesta a dicha misiva remitida por la Sra. Losada Marianela en fecha 05/08/2021; c) Copia de la Resolución N° 069/21 del 05/01/2021 por la que se renovó la licencia comercial de la Cooperativa de Trabajo Lamarque LTDA para que continúe prestando funciones en el aserradero sito en calle 9 de mayo N° 1050 de Lamarque; d) Copia de la certificación de fecha 22/01/2021 extendida por la Municipalidad de Lamarque; e) Constancia de inscripción de la Cooperativa de Trabajo Lamarque LTDA por ante la A.R.T. De Río Negro; f) Copia de la nota presentada por el presidente de la Cooperativa para obtener la habilitación comercial por parte del municipio; g) Copia del DNI de Ariel Alejandro Herbsommer; h) Copia de constancia de inscripción a IIBB de la Cooperativa; e, i) Copia de las actas N° 61, 62 y 63 del libro de asambleas de la Cooperativa de Trabajo Lamarque LTDA.

Destaco que el único fin de toda la prueba documental aportada -mencionada en el párrafo precedente- es demostrar que en el inmueble cuya escrituración se persigue funciona o funcionó la Cooperativa de Trabajo Lamarque LTDA, cuestión esta irrelevante a los fines de revertir la pretensión de la actora. No sólo que no es relevante sino que tampoco ha sido discutida tal situación, y ella es la que se encuentra a cargo de tal empresa, prosiguiendo a su antecesor en tal desempeño.

Del resto de las pruebas ofrecidas por la accionada -que no mereciera ya análisis- se destaca que respecto a la producción tanto de la informativa propuesta como de la instrumental, fue declarada negligente por providencia del 07/03/2024 y por tanto no surge ningún otro elemento probatorio a valorar, que sea útil para obstar a la procedencia del reclamo.

Es decir que, por fuera de la excepción de prescripción intentada, y la negativa de la operatoria misma de la compraventa concertada; todo lo que quedó demostrado en contrario a sus intereses, de acuerdo a la conclusión arribada en torno a la firma de su parte del boleto de compraventa en la que se sustenta la obligación quien se le reclama; la demandada no invocó otra defensa o fundamento hábil, ni ofreció prueba idónea para revertir la procedencia de la acción.

En consecuencia, por todo lo expresado y meritado, en base a la normativa y luego del análisis de todos los factores en juego, habré de inclinarme sobre esa base probatoria desarrollada, por admitir la pretensión; sin que se adviertan elementos suficientes que obsten a su procedencia. Por lo tanto,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda promovida por la Sra. MARIANELA LOSADA, y CONDENAR a ALICIA ROA a cumplir la obligación de ESCRITURAR a favor de la accionante el inmueble identificado con NC 07-2-K-462-01A de la localidad de Lamarque en el plazo de 30 días hábiles de notificada de la presente sentencia; bajo apercibimiento de ser firmada por mi parte como jueza de la causa, a su costa (art. 459 CPCyC, Ley 5777) .

II.- IMPONER las costas en su integralidad a la demandada y objetivamente perdedora (art. 68 y ccdtes. del CPCyC).-

III.- FIJAR audiencia, una vez firme la presente, para determinar el monto base para decidir la regulación de honorarios (art 24 LA).

IV.- La presente quedará notificada automáticamente (Ac. 36/22-STJ, Anexo I, ap. 9 a). Con relación a la demandada -sin patrocinio letrado vigente, en virtud de la renuncia de sus letrados en fecha 14/10/2024- notifíquese la por cédula a su domicilio real.-

SOLEDAD PERUZZI

JUEZA