

Viedma, 22 de octubre de 2025.

EXPEDIENTE:"ITURBURU, EDUARDO MIGUEL C/ ARIAS, DANIEL ENRIQUE Y OTROS S/ ORDINARIO - ESCRITURACIÓN" - EXPTE. N° VI-01861-C-2023.

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 10/10/2023 se presenta Eduardo Miguel Iturburu, mediante patrocinio letrado e inicia juicio de escrituración, y subsidiariamente demanda los daños y perjuicios, contra Daniel Enrique Arias, Samanta María Antonia Arias López, Ángel Norberto Arias, Georgina Silvia Maders, Valeria Adela Mercedes Arias, Fernando Hugo Guillermo Arias López, Silvia Vivian Arias; todos ellos herederos declarados en autos "Ángel Cayetano Arias s/Sucesión Ab Intestato" Expte. 0730/2008/J3; y contra Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tévez, Leopoldo Martín Tévez y Mariana Tévez, en su carácter de herederos declarados en autos "Tévez José Lorenzo s/sucesión intestada" Expte. VI-00008-C-2023, del condómino José Lorenzo Tévez.

En primer lugar, el actor pretende la escrituración respecto de un inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 18-2-E-763-19 ubicado en el Balneario de "La Lobería" y de modo subsidiario, ante la eventual imposibilidad de cumplimiento de la obligación de escriturar, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por la suma de \$ 8.226.000.

Efectúa apreciaciones sobre la legitimación activa y pasiva, se expide sobre el informe de dominio y se refiere a la inscripción de la declaratoria de herederos como así también a la adjudicación del 50% al Sr. Daniel Enrique Arias y el restante a José Lorenzo Tévez. Asimismo, se manifiesta en torno a la competencia.

Explica que en fecha 01/03/1981 celebró un contrato de compraventa con el Sr. Ángel Cayetano Arias y José Lorenzo Tévez por el lote de terreno Nomenclatura Catastral 18-2-E-763-19 ubicados en el Balneario "La Lobería". Agrega que cumplió con las obligaciones emergentes respecto al pago haciendo una entrega y abonando el resto en cuotas conforme fue acordado y suscripto en la inmobiliaria que intervino en la operación. Todo fue efectuado mediante un remate.

Indica que, luego de la adquisición junto con su primo, Jorge Julián Gastaminza quien adquirió el lote 18-2-E-763-01, procedieron a recorrer la zona donde aquel se

encontraba, y a los días se presentó a efectivizar el pago en la inmobiliaria interviniente.

Indica que la venta del inmueble se pactó en \$2.200.000 (al momento de la adquisición), y se abonaría conforme al acuerdo suscripto, un pago efectuado en el acto de \$330.000 y el saldo en 17 cuotas iguales, mensuales y consecutivas de \$110.000, iniciando el primer pago en el mes de abril del mismo año. El crédito se canceló, pero los vendedores no intimaron para la suscripción de la escritura pública.

Señala, como dato relevante, que el martillero Febo Capponi intervino en la operación inscribiéndola al T° I F° 12 del libro Diario de Entradas y al T° I F° 16 del libro diario de salidas, dejó constancia que se abonó el sellado de Ley correspondiente, conforme al comprobante 613101 del Banco Provincia de Río Negro con fecha 06/3/1981, conforme surge del boleto de compraventa, como así también que esos sellados fueron certificados.

Manifiesta que ha cumplido con sus obligaciones. Agrega que, en ese contexto, a quien correspondía intimar para la suscripción de la escritura del contrato celebrado era al vendedor.

Sostiene que la condición de escrituración inmediata implicaba la obligación del vendedor de citar al acto toda vez que hacerla en el momento de la compraventa era materialmente imposible.

Argumenta haber abonado los gravámenes que pesan sobre el inmueble. En tal carácter ha efectuado convenio de pagos con el Fisco durante 42 años.

Refiere que hay individuos que pretenden despojarlo de su propiedad y que la situación guarda similitud con los autos "Rial, Mario Daniel c/Scardino Eduardo Miguel y Otros s/Interdicto de Recobrar (sumarísimo)" Expte. B-1VI-526-C2020, con presentaciones administrativas las que transcribe en detalle.

Explica que existen indicios de posesión de su lote. Se manifiesta en torno a las obligaciones que nacen del contrato entre las partes y que ellas pesan sobre los presuntos herederos en caso de que el suscriptor haya fallecido.

Manifiesta que el inmueble se encuentra cancelado y, que en caso de no poder acceder a la escrituración, solicita la indemnización de los daños y perjuicios como consecuencia de su imposibilidad.

Practica liquidación, funda en derecho, detalla la jurisprudencia aplicable a su caso, ofrece la prueba que considera pertinente a su postura, solicita la anotación de la Litis y concreta su petitorio.

2.- En fecha 26/10/2023 se tiene por presentada a la actora y se le asigna al trámite el proceso ordinario. Asimismo, se ordena el traslado de la demanda y la anotación de la litis bajo responsabilidad de la parte.

En fecha 28/11/2023 el actor acompaña la constancia de inscripción de la Litis. Asimismo, surge constancia en el Informe que son "TITULARES: Conforme antecedentes obrantes bajo matrícula folio real 18-10449, el inmueble se halla inscripto a nombre de Daniel Enrique Arias, DNI. N° 12.768.366 y José Lorenzo Tevez LE. N° 7.391.087; en condominio y partes iguales". (02/11/2023).

3.- En fecha 19/12/2023 se presenta la Sra. Georgina Silvia Maders, mediante gestor procesal, plantea la nulidad de la notificación y solicita la suspensión de términos. Manifiesta que tomó conocimiento por una comunicación informal efectuada por la co demandada, Samanta María Antonia Arias López.

Introduce, sin haber tenido a la vista la cédula de notificación ni la documentación adjunta, los argumentos que estima pertinentes. En tal sentido, desconoce la documentación acompañada por la actora, el carácter de poseedor invocado por el Sr. Iturburu y sostiene el desconocimiento de la titularidad del inmueble objeto de la litis.

Ofrece la prueba que estima pertinente frente a las circunstancias planteadas, hace Reserva del Caso Federal y concreta su petitorio.

4.- En fecha 21/12/2023 se presentan los co demandados Samanta Arias López, por derecho si y patrocinando a Valeria Adela Mercedes Arias, Silvia Vivian Arias, Daniel Enrique Arias y Ángel Norberto Arias, y contestan la demanda.

En primer lugar, argumentan sobre la prescripción liberatoria que esgrimen como excepción, conceptúan y describen el instituto. Señalan que la prescripción del "derecho a escriturar" se interrumpe mediante la posesión efectiva en corpus y animus, que esta posesión debe haber sido publica, pacífica e ininterrumpida, mediante el ejercicio de actos materiales.

Agregan que el actor nunca ha ejercido actos materiales sobre el predio. Sostienen que el predio es un baldío y no tiene actos posesorios. Asimismo, sostienen que respecto de

la falta de posesión detentada por el actor existe un precedente "Rial, Mario Daniel c/Scardino Eduardo Miguel y Otros s/Interdicto de Recobrar (sumarísimo)" Expte. VI-30426-C-0000 donde se rechazó la pretensión del actor.

Fundamentan y explican la prescripción de la acción de daños y perjuicios que pretende interponer el actor.

Interpone excepción de falta de legitimación pasiva de Valeria Adela Mercedes, Silvia Vivian y Ángel Norberto Arias y de Samanta María Antonia Arias López. Manifiestan que el actor no indica en qué carácter los ha citado. Sostienen que los codemandados no deberían haber sido llamados al proceso, toda vez que los titulares del predio son los señores Daniel Enrique Arias y José Lorenzo Tévez.

Subsidiariamente, proceden a contestar la demanda y efectúan negativas por imperativo procesal y desconocen toda la documental acompañada con el escrito postulatorio del actor con excepción de aquella que sea de su particular reconocimiento.

Efectúan una consideración cronológica de los hechos y relatan que, el Sr. Ángel Cayetano Arias y el Sr. José Lorenzo Tévez adquirieron un campo mediante escritura Pública el que con posterioridad se transformaría en el Balneario La Lobería. Así, explican que Catastro Provincial aprobó en el año 1976 el loteo, lo que permitió la venta. Agregan que en esa época emplearon un único modelo de contrato bilateral de compraventa. Aclaran que de su cláusula quinta se extraía la obligación de escrituración inmediata por parte de los compradores sin otorgarse la posesión sobre el inmueble, hasta tanto se efectivizara la escritura traslativa de dominio conforme cláusula sexta. Cita numerosos ejemplos de escritura traslativa de dominio registrados ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

Señalan que, con motivo de la sucesión de su progenitor, Ángel Cayetano Arias se incorporaron a dichos autos una serie de lotes correspondientes al Balneario "La Lobería".

Refieren que a fin de ordenar los predios que pudieran corresponder a la sucesión de su progenitor, los co demandados relevaron con agrimensores los predios a la vez que se dieron a la tarea de determinar e identificar las diversas presentaciones de "Legítimo abono" realizadas entre los años 1996/2018. Así, constataron los terrenos que correspondían a su padre con la finalidad de determinar el acervo sucesorio.

Expresan que los herederos de Ángel Cayetano Arias firmaron un convenio de distribución de bienes en fecha 09/08/2019 por lo que el heredero Daniel Enrique Arias resultó ser adjudicatario del lote con Nomenclatura Catastral 18-2-E-763-19, por lo que se inscribió a su nombre en fecha 02/12/2020 -en el 50% que correspondía a su padre- por medio de oficio judicial ante el Registro de la Propiedad Inmueble. Citan como precedente la respuesta de legítimo abono en el sucesorio de Ángel Cayetano Arias.

Agregan que no se les requirió acción de escrituración con anterioridad a la citación a mediación en fecha 27/09/23, a fin de obtener una escritura traslativa de dominio sobre el lote con NC 18-2-E-763-19 ubicado en La Lobería, cuya titularidad de dominio a fecha actual se encuentra en cabeza de Daniel Enrique Arias (50%) y de José Lorenzo Tévez (50%). Aclaran que tampoco se presentó nadie en el expediente correspondiente al sucesorio de su padre, Ángel Cayetano Arias, solicitando legítimo abono. En tal sentido su accionar ha sido de buena fe y como consecuencia de ello dispusieron del patrimonio hereditario denunciado.

Sostienen en su defensa la falta de formalidades en la documentación presentada por el actor, la falta de posesión efectiva del solicitante sobre el fundo requerido, y la falta de solicitud de escrituración durante más de cuatro décadas a fecha actual.

Esgrimen que la acción de escrituración no puede prosperar respecto de ellos, además de los argumentos enunciados, toda vez que no han obrado de forma dolosa.

Fundan en derecho, detallan la doctrina y jurisprudencia aplicable a su caso, ofrecen la prueba pertinente a su postura con reserva de ampliarla, hacen reserva del Caso Federal y concretan su petitorio.

5.- En fecha 22/12/2023 se presentan, Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo, Leopoldo Martín y Mariana Tévez mediante apoderados.

Interponen, en primer término, excepción de falta de legitimación pasiva. Sostienen que tal como afirmaron los sucesores del Ángel Cayetano Arias, sobre los terrenos que formaron parte del Loteo mediante Escritura Pública N° 7 de fecha 11/04/1995. Estos se realizaron ante la escribanía de Peralta Urquiaga. Asimismo, el Sr. Tévez suscribió ese convenio fue ratificado mediante escritura N° 120 de fecha 06/07/2007, conforme escritura pasada por ante el escribano. Santander. Aclara que la parcela que pretende escriturar el actor no es propiedad del Sr. Tévez.

Efectúan un breve relato de los hechos y argumentan que los hechos de la demanda les resultan ajenos, desconocen los hechos expuestos en la demanda y la documentación que se adjuntó. Asimismo, se reservan la respuesta definitiva para después de producida la prueba.

Ofrecen prueba y concretan su petitorio.

6.- Corrido el traslado al actor, en fecha 04/02/2024 se presenta y, en primer término, contesta la excepción de prescripción liberatoria de la acción de escrituración. Asimismo, manifiesta el desconocimiento de la documentación acompañada con el escrito de contestación de la demanda.

Indican que resulta de aplicación el CCyC, en especial el art. 7. Se manifiesta sobre la formalización, efectivización y suscripción del boleto de compraventa en la Inmobiliaria Febo Capponi.

Describe la vigencia de la relación contractual y enumera las cláusulas del contrato. Subraya, entre ellas, la cláusula 5, relativa a la obligación de escriturar. Argumentan que la posesión se encuentra en discusión; la posesión y el hecho de que para proceda la acción de escrituración, la posesión del lote puede determinar elementos interruptivos inherentes al plazo desde que nace la obligación.

Efectúa consideraciones en torno a la excepción de prescripción de la acción de daños y perjuicios.

Reitera la falta de intimación por parte del vendedor para suscribir la escritura, peticona el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por los demandados argumentando que la suscripción de un acuerdo privado les resulta inoponible.

Finalmente, concreta su petitorio.

7.- En fecha 04/02/2024 contesta el traslado de la contestación de los herederos del Sr. Tévez y solicita su rechazo. Desconoce la escritura acompañada y sostiene que la suscripción de un convenio privado le resulta inoponible.

8.- En igual fecha contesta el traslado conferido respecto de la presentación efectuada por la Sra. Maders y desconoce toda la documentación acompañada con el escrito de responde.

Argumenta que la demandada ha sido debidamente notificada y brinda las explicaciones que considera pertinentes.

Contesta la excepción de prescripción liberatoria de la acción de escrituración. Indican que resulta de aplicación el CCy C, en especial el art. 7. Se manifiesta sobre la vigencia de la relación contractual, el contenido de las cláusulas del contrato y la posesión del bien, entre otras.

Expresa sus argumentos en torno al cómputo del plazo de prescripción de la obligación de escriturar.

Finalmente, concreta su petitorio.

9.- Conforme providencia de fecha 16/02/2024 se tuvo por contestados los traslados efectuados al actor. Asimismo, se resuelve diferir el tratamiento para el momento de dictar sentencia definitiva en relación con las excepciones de prescripción liberatoria y legitimación pasiva interpuestas por los demandados. Asimismo, se resuelve el ingreso a despacho a fin de resolver la nulidad de la notificación cursada a la Sra. Maders.

10.- En fecha 06/03/2024 se dicta Sentencia Interlocutoria en la cual se resuelve decretar la nulidad de la notificación cursada a la demandada Sra. Maders. Asimismo, se le otorga un plazo de 15 días para contestarla.

11.- En fecha 27/03/2024, se presenta la Sra. Georgina Silvia Maders mediante gestor procesal y contesta la demanda peticionando su rechazo.

En primer término, desconoce los hechos narrados por el actor y resalta el desconocimiento de la posesión. Desconoce la documentación acompañada con el escrito postulatorio.

Ratifica las excepciones y defensas detalladas en el ap. V del escrito titulado “Se presenta” de fecha 18/12/2023. En tal sentido, reitera su desconocimiento de la documental, rechaza el carácter de poseedor del actor como así también objeto de la litis.

Interpone la prescripción de la acción, la falta de legitimación pasiva, ambas como defensas de fondo.

Ofrece prueba, hace reserva del Caso Federal y concreta su petitorio.

12.- En fecha 12/04/2024 se presenta el actor y contesta el traslado. Reitera lo expuesto en fecha 16/02/2024 y solicita el rechazo del convenio privado celebrado por los demandados Arias y Tévez de fecha 30/09/1994 y protocolizado el día 11/04/1995.

Asimismo, se expide respecto de la falta de legitimación de los herederos de Arias y Maders. Finalmente, concreta su petitorio.

13.- En fecha 12/04/2024, ante la falta de contestación de la demanda del Sr. Fernando Hugo Guillermo Arias López, el actor solicitó la declaración de rebeldía.

14.- Conforme a providencia de fecha 16/04/2024, se resolvió diferir para la sentencia definitiva la resolución de las excepciones de falta de legitimación pasiva y prescripción. Asimismo, se declaró la rebeldía del Sr. Fernando Hugo Guillermo Arias López conforme lo establecido en los arts. 59 y 60 del CPCC (Ley P 4142).

15.- En fecha 22/04/2024 se presenta el demandado Fernando Hugo Guillermo Arias López y peticiona que deje sin efecto la declaración de rebeldía. En consecuencia, en fecha 24/04/2024 se dejó sin efecto la providencia de fecha 16/04/2024 y cesó consecuentemente su rebeldía.

16.- Ante la existencia de hechos controvertidos, en fecha 14/05/2024 se fijó la audiencia preliminar del artículo 361 CPCC (Ley P 4142), de lo cual da cuenta el acta de fecha 01/08/2024 y ante la imposibilidad de avenimiento, se fija el objeto de la prueba consistente en determinar los hechos expuestos en demanda y contestación, básicamente si resulta procedente o no acción de escrituración promovida por la parte actora.

En fecha 13/05/2025 se ordena certificar respecto al vencimiento y resultado del término probatorio, se decreta la clausura y se ponen los autos para alegar, por lo que en fecha 30/05/2025 la actora presenta sus alegatos y en fecha 26/05/2025, 09/06/2025 y 25/06/2025, respectivamente lo hacen los demandados.

En fecha 12/08/2025 se llama a autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

ANALISIS Y SOLUCION DEL CASO:

I.- De acuerdo con el modo en que la presente litis quedara trabada la cuestión a decidir consiste en determinar si es procedente o no ordenar la escrituración del bien

inmueble Nomenclatura Catastral 18-2-E-763-19 ubicado en el Balneario de "La Lobería", y en su caso, la correspondencia o no de la pretensión subsidiaria de daños y perjuicios.

En consecuencia, se abordará luego de los encuadres normativos del caso y reseña probatoria, la calificación contractual y las excepciones interpuestas. Y con posterioridad, en caso de corresponder, la procedencia de la escrituración y los daños y perjuicios reclamados.

II.- Corresponde precisar entonces qué normas aplicaré para resolver la cuestión traída a examen.

Así, la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci ha planteado dos reglas para determinar la ley aplicable conforme a las previsiones del art. 7 del CCyC y las enseñanzas de Roubier.

La primera de ellas consiste en la de aplicación inmediata de la nueva ley, pero según como se encuentren la situación, relación o las consecuencias, al momento de entrada en vigor de esta. En ese sentido, observo que la relación jurídica existente en autos entre las partes no fue constituida ni sus efectos se produjeron con la nueva ley.

La segunda regla es que la ley es irretroactiva, sea o no de orden público. Regla que está dirigida al juzgador, no al legislador que puede establecer carácter retroactivo de la norma de modo expreso. (Kemelmajer de Carlucci, Aída. *La Aplicación del Código Civil y Comercial a Las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes*. Rubinzal Culzoni. 1era edición. Santa Fe. 2015).

En consecuencia, y en tanto el contrato que ha unido a las partes se ha celebrado con la vigencia del CC de Vélez, mediante boleto de compraventa- se habría celebrado el día 01/03/1981 he de aplicar el Código Civil de Vélez.

III.- La obligación de escriturar surge del art. 1.185 del CC al establecer que los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes, o que fuesen hechos por instrumento particular en el que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública.

Por su parte el art. 1187 del mismo código completa 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 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).

El art. 459 del CPCC (Ley 5777) completa el esquema normativo 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 por él el juez a su costa. La jurisprudencia por su parte ha establecido que dicha posibilidad se admite siempre y cuando sea posible y no si por alguna circunstancia material o jurídica no lo fuera y en este último caso, la obligación se convierte en la de daños y perjuicios. (conf. Santos Cifuentes - Fernando A. Sagarna, Código Civil, Comentado y Anotado, T II, pág. 44, Ed. La Ley, ed. 2005).

IV.- Entonces, de conformidad a las circunstancias bajo las que el proceso discurriera, corresponde acudir al esquema probatorio y así debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, T° 1, pág. 15).

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció; en particular, los hechos constitutivos debe probarlos quien los invoca como base de su pretensión y los hechos extintivos e impeditivos, quien los invoca como base de su resistencia. Devis Echandía sostiene que corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición -pretensión o excepción- lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable, o dicho de otro modo, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la sentencia si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba.

(Devis Echandía Hernando, "Teoría general de la prueba judicial", Buenos Aires, Ed. Zavalía, T 1, pág. 490 y ss).

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. Así, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal (CSJN in re "Baiadera, Víctor F.", LL, 1.996 E, 679).

Por ello, no resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica -entre las que incluyo la inmediatez del juez de primera instancia-. No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa. (conf. art. 356 CPCC titulado apreciación de la prueba). A ello se debe agregar, aunque parezca redundante, que tampoco existe la obligación de fundar la razón por la cual descarta o no alude de manera específica a otros medios probatorios. No cabe entonces sino concluir que la primera regla interpretativa al hacer mérito de la valoración probatoria efectuada por el magistrado -sin eludir la posibilidad del error- es que la prueba soslayada no conducía, a su entender, a la averiguación de la verdad objetiva del caso.

Y con relación a la verdad objetiva, debo aclarar que en función de las reglas de interpretación de la prueba basadas en la sana crítica hay una ligazón inescindible entre verdad objetiva y convicción judicial, de modo tal que ambas confluyen para la solución de todo caso traído al examen de los jueces.

V.- Efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y valoraré a la misma conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 356 del CPCC y en definitiva fundaré mi decisión conforme art. 200 de la Constitución Provincial.

Así, el actor, Eduardo Miguel Iturburu sostiene que suscribió un Boleto de compraventa para adquisición de un terreno en el Balneario La Lobería con los señores Ángel Cayetano Arias y José Lorenzo Tévez. Agrega que dio cumplimiento a todas sus obligaciones por lo que correspondía que los demandados otorgaran la escritura pública correspondiente en los términos de la Cláusula 5 del Contrato.

En sentido contrario, los demandados discrepan y sostienen que el terreno se encontraba baldío y sin actos posesorios del actor y que, a todo evento, no presentó legítimo abono o se presentó en los autos sucesorios del Sr. Arias a fin de solicitar la escrituración. En consecuencia, su pretensión se encuentra prescripta.

Todo ello sin perjuicio de las defensas de falta de legitimación pasiva interpuestas al momento de contestar demandada por los herederos de Ángel Cayetano Arias con causa en la adjudicación del lote objeto de pretensión en cabeza de Daniel Arias y de los herederos de Lorenzo Tevez en virtud de lo acordado con el ya nombrado Ángel Cayetano Arias.

En tal sentido, toda vez que no hay acuerdo entre las partes quienes discrepan en torno a si corresponde o no el otorgamiento de la escritura o en su defecto la reparación de los daños y perjuicios, he de recurrir a continuación a la prueba producida y la valoraré para reconstruir el hecho.

VI.- Conforme a la prueba producida en autos y que permanece en el proceso surge:

VI.1.- Documental acompañada por la actora -agregado a Puma en fecha 10/10/2023-: DNI del Sr. Eduardo Miguel Iturburu; acta de medición y formulario de cierre de instancia.

VI.1.2.- Documental acompañada por la demandada Daniel Enrique Arias, Samanta María Antonia Arias López, Ángel Norberto Arias, Valeria Adela Mercedes Arias D.N.I. N°: 23.367.690, Fernando Hugo Guillermo Arias López, Silvia Vivian Arias -agregada a Puma en fecha 18/08/2023-: Poder especial para asuntos judiciales, a favor de Samanta Maria Antonia Arias López, escritura número trescientos cuarenta y seis; copia de declaratoria de herederos de Ángel Cayetano Arias, que consta en original en “Ángel Cayetano Arias s/Sucesión Ab Intestato” Expte VI-30573-C-0000 a fs. 87; Copia de protocolización de convenio de división de condominio celebrado en fecha 30/09/94 entre José Lorenzo Tévez y Ángel

Cayetano Arias que consta en original en el trámite sucesorio ya citado a fs. 130 y sig; diversas notas y cartas documentos enviadas a el ente administrativo “Agencia de Recaudación Tributaria”, presentadas en fechas: 22/05/19, 11/10/19, 20/01/20, 25/09/20, CD072904819 de fecha 13/10/20.

VI.1.3.- Documental acompañada por la demandada Georgina Silvia Maders - agregada en fecha 23/07/2024 con la minuta de prueba-: Poder general.

VI.1.4.- Documental en poder de terceros:

1) Gerencia de Catastro -agregado a Puma en fecha 26/08/2024-: Refiere las solicitudes efectuadas respecto del lote objeto de autos. Explica que constan dos solicitudes respecto al inmueble, las que detalla como NEG 74/2020: “Solicitud de exclusión del sistema de catastro de personas como poseedores de inmuebles del balneario La Lobería”. NEG 314/2024: “Solicitud de certificados catastrales emitidos sobre la parcela en cuestión”

Asimismo, adjunta el Folio parcelario en el que constan escritos a máquina los nombres de Arias, Ángel Cayetano, Tévez José Lorenzo; y escrito de puño y letra Iturburu Eduardo. Tomo 606 Folio 73 Ficha 4713. Acompaña la nota correspondiente a la solicitud de los demandados, de apellido Arias, quienes solicitan que se excluya de la base quienes se encuentran inscriptos como poseedores sin que haya acompañado la documentación respaldatoria.

Así, también aclara que "Anteriormente, con fines informativos, se registraba a los poseedores cuando el contribuyente se presentaba en la repartición (antes Dirección de Catastro) con el boleto de compraventa, para ser cargado en nuestro sistema. De esta manera, la Agencia de Recaudación Tributaria (antes Rentas) tomaba los datos y el domicilio para la aplicación del impuesto".

2) Edersa -agregado a Puma en fecha 28/03/2025-: Indica que en la “calle 508 o Mata Mora 170 del Balneario El Cóndor no surge en nuestro Sistema Comercial; lo que sí se pudo localizar es la Mz 763 -19, cuya cuenta es 700-539942-1, la misma se encuentra a nombre de ERICA PAOLA CIRISAN y está dado de alta desde 06/10/2023”.

Mediante nota de fecha 28/04/2025 aclara que la cuenta 700-539942-1 corresponde al balneario La Loberia cliente Erica Paola Cirisan.

3) Registro de la Propiedad Inmueble -presentado en Puma por la demandada

Arias en fecha 18/12/2024-: Surge constancia Antecedente dominial respecto del T° 606 F° 73 Finca 4713, con Nomenclatura Catastral 18-2-E-763-19 que se encuentra inscripto a nombre de Daniel Enrique Arias y José Lorenzo Tévez.

VI.1.5.- Reconocimiento de documental subsidiaria:

1) Agencia de Recaudación Tributaria -presentado en Puma en fecha 28/03/2025-

: Informa que de las copias simples de los comprobantes de pago que se adjuntan, de fecha anterior a 2014, deja constancia que no existen copias archivadas con las cuales confrontarlas. Aclara que "los mismos guardan similitud con los emitidos oportunamente por este organismo recaudador". En lo que respecta a las posteriores a 2014, "se pudo cotejar en el S.I.A.T que los números de los mismos se corresponden con los emitidos en tiempo y forma por este Organismo Recaudador". Aclara que se efectuó una planilla descriptiva de cada manzana del loteo, una clasificación mediante la organización y recuperación de Boletos de compraventa que permitió dar cuenta de cada comprador de los lotes".

Finalmente, al responder el informe 031/2025 explica que "1) En relación al Impuesto Inmobiliario la obligación del pago surge a partir de la propiedad, posesión a título de dueño o usufructo de inmuebles. Según el tipo Urbano Baldío, Urbano Edificado, Suburbano, Subrural y Rural, y de acuerdo a la valuación fiscal asignada para cada tipo de inmueble. Hasta el ejercicio correspondiente al año 2023 inclusive se realizaba a mediante una única cuota anual (Pago anual anticipado) o en seis cuotas bimestrales consecutivas e iguales. A partir del año 2024 además del Pago Anual Anticipado se establecieron doce cuotas mensuales actualizables, a partir de marzo, con la variación de los salarios como referencia (Indice RIPTE -Remuneraciones promedio de los trabajadores estables). 2) El comprobante de pago N.º 84618040 corresponde al Pago Anual Anticipado del año 2024 del impuesto inmobiliario del bien inmueble de Partida 167235 NC 182E763-19 a nombre del responsable de pago el Sr .ARIAS ANGEL CAYETANO CUIT 23-07386392/9. El mismo fue emitido por este Organismo Recaudador el 04/01/2024 y abonado el día 08/02/2024. Se adjunta información disponible en el SIAT".

2) Municipalidad de Viedma -agregado a Puma en fecha 17/09/2024-: Informa, mediante nota N° 134/2024 que los comprobantes acompañados fueron emitidos por la Municipalidad de Viedma y resultan ser originales, los sellos que constan en las

liquidaciones coinciden, aunque aclara que en algunos comprobantes no se acompañó el pago. Indica que el comprobante de Mercado Pago de fecha 07/10/2022 no se corresponde con la liquidación que adjunta.

En nota N°135/2024 explica que desde fecha 03/06/2020 se recauda el pago en concepto de Tasa de Limpieza, Conservación de la Vía Pública respecto de la Partida Municipal N° 60000126 de Nomenclatura Catastral 18-2-E-763-19. La liquidación de la tasa se inició en el período 03/2019, sin tener constancia quién paga. No obstante, indica que según sus registros el responsable del pago es el Sr. Eduardo Miguel Iturburu. Aclara que la obligación del pago de la Tasa mencionada nace con la Ordenanza N° 7831, de ampliación del ejido urbano. Aclara que el vencimiento es mensual. Asimismo, indica que ingresó por Caja 60 recaudador Municipalidad de Viedma, por la Partida Municipal N° 60000126 de Nomenclatura Catastral 18-2-E-763-19 el día 05/02/2024 el pago Anual correspondiente al año 2024 por la suma de \$16.829,38, según factura N° 2765573. Manifiesta que no puede indicar quién abonó el comprobante.

Por último, refiere que la información relativa al comprobante N° 6564976009 term. 161917 cupón 0963 -lote 023, no se corresponde con la documental emitida por la Municipalidad y de la misma no se encuentra registros en el Sistema Integrado de Rentas. Adjunta los datos parcelarios.

VI.1.6.- Reconocimiento de firma y documental -presentado en Puma en fecha 26/09/2024-: Inmobiliaria Capponi -ver documental en poder de terceros e informativa-.

VI.2.- Informativa:

1) Escribanía Costanzo -agregado a Puma en fecha 10/09/2024 y 23/09/2024-: La Notaria Silvina Andrea Costanzo informa que desconoce la fecha de los boletos de compraventa que mencionan en dichos escritos. Aclara que se encuentra en el Registro número 50 a partir del año 1992; y que buscando en los archivos de la Escribanía en los años anteriores no existe ningún tipo de notificación al sr. Eduardo Miguel Iturburu ni a Mario Daniel Rial.

En fecha 23/09/2024 contesta el oficio en iguales términos.

2) Municipalidad de Viedma -agregado a Puma en fecha 17/09/2024-: Ver

reconocimiento documental subsidiaria.

3) Agencia de Recaudación Tributaria -presentado en Puma en fecha 13/09/2024-

: Refiere que no puede dar cuenta de la petición formulada. Es menester que se brinden los datos de individualización del inmueble. Aclara en qué carácter se inscriben los inmuebles e indica que a fin de dar respuesta, debe abonarse los sellados correspondientes.

Agencia de recaudación Tributaria, presentado en fecha. 28/03/2025-: ver documental en poder de terceros.

4) Martillero Febo Darío Capponi -presentado en Puma en fecha 26/09/2024-

: Refiere que actuó como profesional inventariador de los bienes en los autos caratulados “Arias, Ángel Cayetano s/ Sucesión” -Expte. N° 756/95/5, la que fue remitida al Juzgado interviniente conforme presentaciones de fecha 25/10/1999, 28/07/2000 y 31/03/2005.

Manifiesta en la presentación se incluyó la situación del “Loteo La Lobería” al punto p) del inventario obrante a fs. 789/792 de dichos autos. Allí se expuso, de manera textual, que con los informes solicitados a la ART, la documentación existente en el “Estudio Arias” y el desarrollo minucioso pudo determinar los lotes vendidos y lotes disponibles a formar parte del acervo hereditario. Asimismo señaló que utilizó para dicho informe una carpeta de anotaciones con un control “casero” efectuado por el Dr. Ángel Cayetano Arias sobre el cual asentaba el estado de ventas y cobranzas. Esta documental, indica, contó con el cargo del oficial del Juzgado (fs. 792 vta.) y fue reservada en Secretaría según surge de providencia de fecha 06/05/2005. Fue en base a esa documentación que efectuó el informe final referido al "Loteo La Lobería" (Punto "p" del Inventario) con el "Resumen Inventario de Bienes Sucesión Ángel Cayetano Arias" (fs. 789 / 792).

En esa oportunidad el Sr. Capponi adjuntó la carpeta. De allí surgen quienes cuentan con boleto de compra-venta. Explica que no se incluyó el referido lote 18-2-E-763-19 porque encontrado en el "Estudio Arias" dentro de la documentación inventariada un boleto de compra-venta celebrado con el Sr. Eduardo Ituburu, además de coincidir con dichas anotaciones del "control casero" dentro de la carpeta identificada en primera hoja con el título "referencias" documentación que tuvo en sus manos y fue acompañada a la presentación de los autos Arias, Ángel Cayetano s/ Sucesión Expte. N° 756/95/5,

(inventario 3ra. Parte) reflejada en la “planilla descriptiva” correspondiente a esa manzana 763.

Explica en particular sobre esta Manzana, y en la celda 19 correspondiente al Lote 19 se refleja el nombre de Eduardo Ituburu y presentó en la carpeta el boleto de compraventa respectivo, además de que en la planilla dejó constancia del registro de la operación en la que interviene el Martillero y Corredor Febo A. Capponi. Describe la carpeta donde se encuentra el contrato.

Finalmente indica que su labor como inventariador fue integrada en las tres presentaciones mencionadas de fechas 25/10/1999, 28/07/2000 y 31/03/2005 no tuvieron objeciones, de conformidad a lo que surge a fs. 870 y providencia de fs. 872 y sobre la que realizó subasta de 17 lotes libres y disponibles de diversas manzanas de los que no cabía duda que no tenían compromiso de venta, por lo que integraron el acervo hereditario. Respecto de la manzana 763 no se incluyó ningún lote al efecto de las posteriores ventas en la subasta del expediente de sucesión.

4.1) Solicitud de precisión de informe -agregado a Puma en fecha 10/10/2024-: La demandada, Georgina S. Maders peticiona que el martillero Febo Capponi precise su respuesta. Asimismo, solicita que, en caso de haber adjuntado documentación a otro expediente judicial, que indique en qué registro se encuentra y lo individualice en los términos del art. 403 del CPCC (Ley P 4142). Asimismo, indica que en caso de documentos digitales los indique conforme firma digital o sistema de resguardo para inalterabilidad y dispositivo lógico donde se aloja.

4.2) Contesta impugnación -agregado a Puma en fecha 02/12/2024-: El Martillero Febo Darío Capponi refiere que la documentación "obra en la documental reservada por Secretaria en el expediente "Arias Ángel Cayetano s/ Sucesión" - Expte. N° 756/95/5 y, lo que surge de las actas de constatación elaboradas por la escribana Cecilia Leiva, la documentación que oportunamente adjunte en cumplimiento de mi función de Inventariador es precisamente el BOLETO DE COMPRAVENTA y RECIBOS sobre el lote en cuestión que obran en la actualidad en la caja antes mencionada. En consecuencia, a efectos del respaldo documental, sin que nadie se haya percatado de esta notable y esencial circunstancia, a todas luces resulta indiscutible lo informado por este profesional en relación a la existencia del boleto de compraventa inventariado y reservado por secretaria desde la realización del inventario y, sobre la

cual he informado el estado del lote vendido al Sr. Iturburu Eduardo Miguel, el cual de acuerdo a lo que surgió de la restante documentación obtenida se encontraba íntegramente cancelado a la fecha de la realización del inventario".

4.3) Solicitud de desglose de oficio -agregado a Puma en fecha 04/12/2024-: La demandada Georgina SZ. Maders peticiona el desglose de lo informado por el Martillero toda vez que no consta en sus registros como informante.

4.5) Conforme providencia de fecha 06/12/2024 se resolvió que, toda vez que la prueba informativa producida en relación con el pedido de informe al Martillero Febo Darío Capponi, sería valorada en la sentencia definitiva. En consecuencia, se rechazó la solicitud de desglose no obstante se aclaró que se tendría en consideración lo manifestado por la parte.

5) Edersa -agregado Puma en fecha 22/08/2024 y 07/11/2024-: Indica que no surge del sistema comercial suministro alguno vinculado a la dirección indicada. Asimismo, solicita copia de la factura a fin de poder localizar el suministro o que acompañe el número de NIS.

Mediante nota del 07/11/2024 manifiesta que "Que el domicilio informado no surge en el Sistema Comercial y el NIS que mencionan en el oficio, corresponde al cliente 700-539942-1 Erica Paola Cirisan Domicilio Manzana 763 Lote 19 La Lobería".

6) Escribanía De Rege de Viedma - presentado en Puma en fecha 05/11/2024-: Informa que la escribanía funciona como tal desde el año 1944. Destaca que en el año 1977 quedó a cargo de su madre, la Escr. Marta Beatriz De Rege de Leiva hasta el año 1997 (que falleció). Se encuentra a cargo de la Esc. María Cecilia Leiva desde el año 1999. Indica que desde el nacimiento del denominado Loteo "La Lobería", es la Escribanía autorizada para las escrituras pertenecientes a Ángel Cayetano Arias y José Lorenzo Tévez.

Aclara que no le consta que se haya presentado alguna persona de nombre Eduardo Miguel Iturburu a fin de consultar sobre la escrituración y/o acto notarial alguno relacionado a un lote en el paraje denominado La Lobería NC 18-2-E-763-19.

Finalmente indica que "las Escrituras Públicas sobre terrenos individualizados con sus respectivas Nomenclaturas Catastrales ubicados en La Lobería, pueden efectivizarse desde el año 1977, como la efectiva aprobación del plano n° CO-373-1976 y

consecuente aprobación del fraccionamiento de loteo ante la dirección de Catastro provincial".

7) Agrimensor Walter Favretto -presentado en Puma en fecha 02/10/2024-: Informa que efectuó relevamiento de los lotes correspondientes al Balneario La Lobería, encontrándose comprendido el lote 18-2-E-763-19, en debate en estos autos. Cabe mencionar que el Sr. Favretto que certifica que la parcela se encontraba baldía y sin cerramientos incluso al momento en que hizo el relevamiento a mediados del año 2018. Ilustra con fotografía e informe Parcelario.

8) Registro de la Propiedad Inmueble, presentado en fecha 09/10/2024 y 16/12/2024-: ver Registro de la Propiedad Inmueble -presentado en Puma por la demandada Arias-.

9) Dirección de Catastro de la Municipalidad de Viedma -presentado en Puma en fecha 04/11/2024-: Refiere que según el Sistema Integrado de Rentas, el inmueble identificado catastralmente 18-2-E-763-19 se encuentra ubicado en la calle 508 Mata Mora N° 170, y no existe registro de que se haya realizado Certificado de Amojonamiento.

10) Dirección de Catastro de la provincia de Río Negro -agregado a Puma en fecha 13/11/2024-: Indica que "1. que sobre la parcela 18-2-E-763-19-0 se emitió el Certificado Catastral CC 2746/2020. Solicitado por Arias López, Samanta María Antonia. Fecha 22/06/2020. Estado Constructivo: Baldío. (se adjunta) 2. que este mismo oficio se contestó por NO-2024-00498328-GDERNE-GC#ART FECHA 22/08/2024".

En la documentación adjunta se constata que "Estado Parcelario constituido según plano característica CO 373/1976 inscripto por la Gerencia de Catastro en fecha 13/10/1977. * TIPO DE INMUEBLE: 1.1 - PARCELA URBANA Clasificación a solo efecto Catastral (Art. 51 Ley N° 3483). * AREA NATURAL PROTEGIDA: Punta Bermeja Decreto 1862/05 (30-12-05). * Estado Constructivo: Baldío".

11) Municipalidad de Viedma -agregado a Puma en fecha 11/09/2024-: Acompaña datos parcelarios del inmueble donde figuran los señores Ángel Cayetano Arias y José Lorenzo Tévez como propietarios. El Sr. Eduardo Miguel Iturburu figura como adquirente en fecha 06/03/1981 mediante boleto (ver copia de Registro SIR). El responsable del área informa que los señores Ángel Cayetano Arias y José

Lorenzo Tévez son los propietarios y el Sr. Iturburu como responsable de pago de Tasa y Conservación de la Vía Pública, y como responsable se encuentra desde el 29/09/2023. Indica que la incorporación del balneario de La Lobería al ejido de Viedma se produjo en fecha 02/09/2009 mediante la Ordenanza de fecha 6516 y la obligación del pago de la Tasa mencionada nace con la Ordenanza N° 7831. La liquidación de la tasa se inició en el período 03/2019.

Municipalidad de Viedma -agregado a Puma en fecha 01/11/2024-: Responde el Of. 3358/24. Señala, mediante nota N° 164/2024 que "en relación al inmueble ubicado en calle Mata Mora N°170, Partida Municipal: 60000126, Nomenclatura Catastral: 18-2-E-763-19, que el Sr. Iturburu, Eduardo Miguel fue incorporado en el Sistema Integrado de Rentas como adquirente y responsable de pago el 29/09/2023. Se adjunta copia del boleto de compra-venta presentado y antecedentes del sistema integrado de rentas donde consta el registro de dicho documento. Se agregan datos parcelarios y oficio de referencia".

VI.3.- Instrumental:

Expediente "Rial Mario Daniel C/Scardino Eduardo Miguel y Otros s/Interdicto de recobrar (SUMARÍSIMO)", N° Receptoría B-1VI-526-C2020 y N° Puma VI-30426-C-0000, en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional. Conforme surge de la Sentencia Definitiva de fecha 04/05/2022 se resolvió "I.- Rechazar las excepciones de falta de legitimación pasiva interpuesta por los codemandados Sres. Eduardo Miguel Scardino, Débora Raquel Belloso y de prescripción interpuesta por los codemandados Eduardo Miguel Scardino, Débora Raquel Belloso y Samanta María Antonia Arias López. II.- Rechazar la demanda interpuesta por el Sr. Mario Daniel Rial respecto del Lote 18, nomenclatura catastral 18-E-2-775-18 del balneario La Lobería. III.- Imponer las costas del presente proceso por su orden".

En fecha 12/05/2022 apelan el actor y la demandada. Radicados los autos en la Cámara Civil, en fecha 11/04/2023, el Tribunal resuelve no hacer lugar al recurso interpuesto por el actor y en consecuencia confirma el Punto II del resolutorio apelado. Asimismo, respecto del recurso interpuesto por la demandada, no se le hace lugar.

Expediente "Arias Ángel Cayetano s/Sucesión Ab Intestato", N° Lex Doctor 0730/2008 y N° Puma VI-30573-C-0000, en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional: Declaratoria de herederos de fecha 01/04/1996 (fs. 87 y vta),

Protocolización de convenio 11/04/1995, Escritura N° 87, suscripta por Ángel Cayetano Arias y José Lorenzo Tévez. Carpeta tipo bibliorato Mzana 760/765, en la que corresponde a la Manzana 763 se encuentra el contrato suscripto por Arias Ángel Cayetano, José Lorenzo Tévez y Eduardo Miguel Iturburo. El mismo es en referencia al contrato presentado por el actor y sobre el inmueble objeto de reclamo.

Expediente "Tévez José Lorenzo S/Sucesión- Sucesión Intestada" N° Puma VI-00008-C-2023, en trámite ante la Unidad Jurisdiccional N° 1: Declaratoria de Herederos de fecha 31/03/2023. Asimismo, de la presentación efectuada por los herederos de Ángel Cayetano Arias, de fecha 24/02/2023, el terreno reclamado por el Sr. Iturburo no forma parte del acervo sucesorio del causante.

Expediente "Mulet Guillermo Roberto y otros C/Arias Ángel Norberto y Otros S/ ORDINARIO - DAÑOS Y PERJUICIOS" N° Puma VI-01579-C-2022, en trámite ante la UJ N° 1: En fecha 14/02/2025 se dictó sentencia haciendo lugar a la excepción de prescripción interpuesta por los demandados y en consecuencia, rechazó la demanda interpuesta por los actores.

Finalmente, cabe señalar que en fecha 17/10/2025 la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa de la primera Circunscripción, en lo que aquí interesa resolvió "I) No hacer lugar al recurso de apelación articulado por los actores, Alberto Salvador Mulet, Guillermo Roberto Mulet y María Laura Mulet, el 25/02/2025 (E0138) y, en consecuencia, confirmar en todos sus términos la Sentencia Definitiva nro: 2025-D-4 de fecha 14/02/2025 (I0103). II) Hacer lugar a los recursos de apelación de los codemandados, Georgina Silvia Maders del 20/02/2025 (E0136), Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tevez, Leopoldo Martín Tevez y Mariana Tevez del 19/02/2025 (E0135), y de Samanta Arias López, Valeria Adela Mercedes Arias, Silvia Vivian Arias, Ángel Norberto Arias y Daniel Enrique Arias del 21/02/2025 (E0137) y, en consecuencia, modificar la Sentencia Definitiva nro: 2025-D-4 de fecha 14/02/2025 (I0103), estrictamente en cuanto a la imposición de costas. III) Imponer las costas de ambas instancias a la parte actora, objetivamente vencida (Art. 62°, primer párrafo, del CPCC)".

Expediente N° 93194-ART-2020 vinculados al lote 18-2-E-763-19, en trámite ante la Agencia de Recaudación Tributaria, informe agregado en fecha 05/05/2025. Reservado en Oticca el Expediente administrativo 12021-I-2023 (ART)

"ITURBURU EDUARDO MIGUEL S/ MODIFICACIÓN DE 182- E-763 19": Consta de 42 fojas. Surge la presentación efectuada por el Sr. Iturburu respecto de la parcela 18-2-E-763-19, por modificación del obligado al pago. El actor acompañó el pago del impuesto inmobiliario 13/07/1992 hasta el 13/03/2023 que efectuó el pago anual. Cabe señalar que no cuenta con resolución por parte de la Agencia de Recaudación Tributaria.

VI.4.- Inspección ocular. Diligencia realizada en el inmueble objeto de la presente, ubicado en calle Mata Mora N° 170 del Balneario La Lobería, en fecha 06/03/2025. En la diligencia se pudo constatar en el lote la existencia de un colectivo de color naranja con un cartel escolares, una pérgola y un cerramiento con alambres en donde el vehículo oficia de "casa".

VI.5.- Informes periciales:

VI.5.1.- Informe pericial en tasación -agregado a Puma en fecha 07/10/2024- : Tasación efectuada por la Martillera María Sol Sánchez. La perita se hizo presente en lugar. Describió la metodología para elaborar el informe, describió el predio, ilustró con fotografías su estado al momento de la pericia y tasó el bien en la suma de U\$S 18.000.

Cabe mencionar que el informe no ha sido objeto de observaciones o impugnaciones por la actora o los demandados.

VI.5.2.- Informe Pericial caligráfico. Realizado por el perito calígrafo César Edgardo Hernández, presentada en fecha 14/10/2024. Contesta explicaciones en fecha 23/10/2024 y 04/11/2024. -agregada a Puma en fecha 26/03/2024-: El perito refiere que se le ofreció la siguiente documentación para peritar "Boleto de Compraventa confeccionado entre Eduardo Miguel Iturburu (comprador), Ángel C. Arias y José Lorenzo Tévez (vendedores). En el reverso se observan TRES firmas ilegibles realizadas en el sector inferior con tinta de birome de las cuales dos que se encuentran sobre la aclaración que dice FIRMAS VENDEDORES – ANGEL C. ARIAS y con letra imprenta de máquina de escribir que dice "por si y por JOSE L. TEVEZ y FIRMA ILEGIBLE COMPRADOR (Ver tomas fotográficas) son objeto de la pericia . Asimismo dos recibos firmados y numerados – N° 1626 y 857 - . Asimismo adjuntó imágenes de la documentación".

Describió las operaciones realizadas y llegó a la conclusión que las firmas insertas en el boleto de compraventa (firma vendedores) fueron confeccionadas por las personas que realizaron las firmas indubitadas, el Sr. Ángel C. Arias y José Lorenzo Tévez y expresa que el recibo N° 1626 fue confeccionado por la misma persona que realizó las firmas indubitadas del Expte. “Arias Ángel Cayetano s/Sucesión Ab Intestato” (Expte. N° VI-30573-C-0000).

VI.5.2.1- La demandada, Georgina S. Maders solicita explicaciones del informe - agregado a Puma en fecha 16/10/2024-: En primer término, desconoce la validez y autoría de los instrumentos citados por el perito.

Asimismo, peticiona al experto que explique qué se entiende por firmas indubitadas y el modo en que ha determinado tal carácter respecto de los documentos que así considera. Solicita la calificación de los documentos indubitados y si existen elementos objetivos para calificarlos.

En relación a los raspados, solicita que se expida si están salvados, si cuentan con una firma autónoma que permita identificar quién se adjudica la modificación del documento así como las fechas de la modificación.

VI.5.2.2.- Perito Calígrafo Hernández amplía informe -agregado a Puma en fecha 23/10/2024-: Explica que “Como firmas INDUBITADAS, se define a las firmas aquellas que no arrojan duda sobre su autoría o autenticidad de forma fehaciente y para en casos como el que nos ocupa, se establece para cotejo o comparación. No corresponde al perito determinar su procedencia o establecer su autenticidad, sino tomarla como auténtica al ser entregada por la autoridad interviniente, quienes son los que deben tomar todos los recaudos necesarios. Sobre si son instrumentos privados o públicos, como ya he mencionado, el perito no tiene como misión establecer dicha categoría, sino realizar estudios sobre las firmas y papel en este caso”.

En lo que respecta a “Raspado: hecho o efecto de raspar/ Borrado: acción o efecto de borrar/ enmendados: acción o efecto de arreglar, quitar defectos. Hecha la aclaración sobre lo anterior, informo que tachado o testado: borrar lo escrito haciendo unos trazos encima. Es decir que el documento presenta tachado o testado, pero no se observan borrados, raspados o enmendados”.

Finalmente indica que en los puntos de pericia no se le solicitó que indicara si los

tachados se encuentran debidamente salvados. Aclara que no tiene forma de establecer si la persona que los hizo se encontraba autorizada. Finalmente indica que no puede expedirse sobre temas que no le fueron solicitados como punto de pericia.

VI.5.2.3.- La parte demandada, Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tévez, Leopoldo Martín Tévez y Mariana Tévez herederos de José Lorenzo Tévez solicitan explicaciones del informe -agregado a Puma en fecha 25/10/2024-: Señalan que en el informe el perito, a fin de expedirse sobre las firmas insertas en el documento desconocido, tomó como documentación indubitada documentos existentes en el expediente “Ángel Cayetano Arias s/Sucesión Ab Intestato” (EXPTE. N° VI-30573-C-0000). En tal sentido, sostienen que allí ellos no se encuentran involucrados razón por la que no existe razón para considerar auténticas las firmas allí insertas.

VI.5.2.4.- Perito Calígrafo Hernández amplía informe -agregado a Puma en fecha 04/11/2024-: Señala que, a fin de dar respuesta a los puntos de pericia, se constituyó en el Juzgado con el oficio de designación, donde constan los autos a respecto de los que tenía autorización para analizar. Así tomo vista de en el juzgado donde tuvo a su disposición los expedientes mencionados en la nota de una de las partes, que son “Ángel Cayetano Arias s/Sucesión Ab Intestato” Expediente N°0730/2008 y “Tévez José Lorenzo s/sucesión intestada” - EXPTE. N° VI-00008-C-2023. Finalmente aclara que en el informe pericial está escrito EXPTE. N° VI-30573-C-0000, pero debería decir 0730/2008, por lo cual involuntariamente informe erróneamente un número de expediente distinto en el cual se realizó el estudio requerido.

V.5.2.5.- Resolución de impugnaciones al informe pericial: En orden a resolver los planteos impugnatorios se ha dicho que "(...) La impugnación debe constituir una "contrapericia" y, por ende, contener también como aquella una adecuada explicación de los principios científicos o técnicos en los que se la funde y no una mera alegación de pareceres subjetivos o simples generalizaciones, sin sustento en otros elementos de juicio ciertos y serios arrojados al proceso" CN Civ, Sala B, 15/12/05, "Mazzera, Ricardo H. c/Peralta, Fernando G. s/ daños y perjuicios".

Por otro lado "(...) la sana crítica aconseja seguir el dictamen pericial (conf. Cám. Nac. Civ., Sala K en autos “Cenicola, Ana Amelia c/ Snaidas, Lázaro y otros s/Daños y Perjuicios” sent. del 13.07.11), asumo que esa sugerencia lo es bajo la condición de que éste goce de una exposición razonable y no se opongan al mismo

argumentos científicos y técnicos, legalmente fundados. A este fin no se trata de exigir el ejercicio de un despliegue impugnatorio necesariamente exacto o preciso, solo quizás alcanzable a través del apoyo de un consultor técnico, sino de poner de manifiesto qué circunstancia de hecho o fáctica haría variar la apreciación técnica expuesta". Conf. "Aman Joana c/ Dagfal Mario Osvaldo y Otra s/Ordinario. (Expte N° 1175/10/J1), en trámite por Expte. N° 7838/2014 Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro.

Aplicadas esas definiciones al caso contrastadas con las explicaciones dadas por parte del experto, es que no observo que la crítica al informe pericial caligráfico ostente suficiencia para apartarme de sus conclusiones. Ello así, pues la documentación brindada al perito para que pueda confeccionar su informe emana del expediente judicial del causante Ángel Cayetano Arias, y no fue puesta en crisis con anterioridad a la tarea encomendada.

Finalmente he de destacar aquí que, considerando que la actividad desplegada por los peritos tasador y calígrafo, resultan ser un medio conducente relacionado con cuestiones controvertidas entre las partes respecto a la existencia de reclamos por parte de la parte actora. Por ello en la tarea que se le encomendó a los expertos cobra relevancia fundamental para resolver el conflicto de autos. Es así que, toda vez que se trata de profesionales calificados para emitir su dictamen sin que pueda sospecharse de su independencia e imparcialidad, entiendo conducente otorgar a su opinión experta valor probatorio conforme art. 356 y 424 del CPCC.

VI.6.- Declaraciones testimoniales -audiencia celebrada en fecha 27/09/2024-:

Guillermo Roberto Mulet: Sabe que "Palito" Arias ofrecía los terrenos. Va desde los 6 años a La Lobería. Su padre compró en el año 84 u 85, desde que se hizo el loteo. Sabía que el terreno era de Iturburu pero no recuerda haberlo visto, sabe que el terreno estaba cerca de lo de Beto -almacenero-.

Febo Capponi: Hace referencia al inventario en el sucesorio de Arias y se remite a ese informe, dentro de esa documentación se obtuvo un boleto entre Arias-Tevez y Eduardo Iturburu. Explica que eso está reflejado en los libros del padre del testigo. Estaba pago. Se identificaban con la letra P. En su inventario surgieron los lotes sin compromiso de venta, y quedaron 17 libres que se subastaron en la causa. Los lotes se ofrecían con volantes – se volanteaba-. Le han contado que se ofrecían en la playa, pero no le consta.

Conforme a su tarea profesional entendió que el lote estaba pagado. La letra P era manuscrita, en una hoja oficio cuadrículada. No puede afirmar que la letra era de Arias o Tévez no encontró poder de cobro a nombre de terceros. En este caso no había comprobantes de pagos. Solo la anotación casera.

Fernando Osvaldo Ruiz: Refiere al hecho imponible. Explica que la posesión a título de dueño son hechos generadores de pago de impuesto inmobiliario respecto del inmueble poseído, el impuesto de ejercicio se paga por año un porcentaje de la valuación fiscal del inmueble. En Río Negro se paga mediante doce anticipos mensuales y siempre fue bimensual en seis cuotas. El pago anticipado solo es anual, aunque no más allá.

Cecilia Gabriela Tognoli: Es empleada de gerencia de catastro desde hace 40 años aproximadamente. Refiere que el folio parcelario es un documento administrativo que representa la parcela catastral y que el formulario tiene nomenclatura y propietario. Para actualizar el folio parcelario se presentaba el boleto de compraventa en la mesa de entradas y luego al área correspondiente con ese instrumento iban al folio parcelario, trazaban una línea y dejaban constancia del adquirente con boleto. Luego se archivaba el boleto. El nuevo adquirente es el que se ve. El folio parcelario se digitalizó. Refiere que en su momento estaban los boletos pero se llevaron al archivo provincial. Actualmente el registro de propietario no lo lleva catastro, en ese momento si. Explica que está el poseedor con boleto. Respecto de “1976” entiende que debe ser el plano.

Julio César Pesado -Testigo impugnado por la demandada-: Al actor lo conoce de la pesca, va desde que estaba la casa de Mendioroz, iban de la bajada a la derecha. Recuerda que Palito ofrecía los lotes, la venta era en la playa o en la subida. Sabe que mucha gente que compró y nunca más fue. Identifica la época de venta por los años 82´ y 83´. Cuenta que va a La Lobería cuando está avanzada la temporada. No tiene claro dónde está el terreno, cree que cerca de lo de “Beto”.

Mario Daniel Rial: -Testigo impugnado por la demandada- Conoce al actor de la pesca, sabe que Iturburu refirió a su padre que adquirió un terreno en La Lobería. Se ofrecía al pie de la bajada o en el alto antes de iniciar el camino de descenso. El terreo está en un bajo.

Declaraciones testimoniales -audiencia celebrada en fecha 01-10-24-:

Walter Osvaldo Favretto: Ha prestado servicios profesionales para la familia Arias en La Lobería, efectuó el relevamiento de los terrenos para detallar el estado constructivo, baldíos, cercado o con construcciones. Ese trabajo contempló el lote objeto de este expediente; era un terreno baldío sin ninguna construcción.

Erica Paola Cirisan -impugnada-: Es compradora del terreno. Refiere que el terreno estaba baldío. Lo alambraron, limpiaron, colocaron una pérgola, la luz y un motor home y quieren construir.

Valeria Constanza Rodríguez: Ha comprado un lote a Daniel Arias, va en verano. Conoce la zona donde está ese lote porque ahí vive su prima, le pusieron un pilar de luz, un colectivo y una pérgola. Era un terreno baldío.

Ezequiel Marinangeli: Tiene una casa hace 4 años en La Lobería, conoce el terreno porque está frente a su casa, hay un colectivo, una pérgola, un alambrado, pilar de luz. Antes no había nada era un terreno baldío, nunca vio gente antes.

Fernando Domingo Pichihueche: Vive en la Lobería desde el 2012, y desde el 2019 se hizo una construcción en material. Conoce el terreno, está en la calle Matamora, linda con la casa de un conocido llamado Camilo. Hay un colectivo hace dos años, antes no había construcciones, era baldío.

Héctor Alejandro Alcaráz: Va habitualmente a la Lobería desde el año 2010, a diario. Tiene vivienda en la Lobería y conoce el terreno, hay un colectivo naranja que dice escolar, al lado de la posada Del acantilado. El colectivo está hace dos años, está alambrado el terreno, antes era campo.

Debo recordar que "(...) testigo es la persona física, hábil, extraña al proceso, que viene a poner en conocimiento del tribunal y por citación de la jurisdicción, realizada de oficio, a pedido de parte o de manera espontánea, un hecho o una serie de hechos o acontecimientos que han caído bajo el dominio de sus sentidos (...)". Falcón Enrique M. Tratado de la Prueba. Ed. Astrea. Ciudad de Bs. As. 2009. Pág. 512.

Asimismo, la valoración que haré de las declaraciones testimoniales de los deponentes se enmarcan respecto de lo que han transmitido a la causa y se relaciona directa y exclusivamente con hechos que han vivido a través de sus sentidos y su propia experiencia. Es así que he de otorgarles valor probatorio a las testimoniales antes reseñadas, en tanto considero a los testigos idóneos, incluidos los impugnados en tanto

han declarado bajo juramento de decir la verdad, sin que ese extremo haya sido puesto en crisis, a lo que se agrega que he encontrado veraz el tenor de sus declaraciones -art. 403 del CPCC Ley 5777-.

VII.- Reseñadas las pruebas producidas, si bien corresponde en primer término tratar las defensas interpuestas por la demandada – falta de legitimación pasiva y prescripción de la acción-, es que en tanto se encuentra controvertida la calificación contractual que las partes le dan al acuerdo de voluntad, con carácter previo he de analizar el contrato, pues conforme al modo en que ello se resuelva -calificación e integración contractual-, tendrá consecuencias en el modo de decidir las defensas y devendrá en la solución del caso.

VII.1.- La relación jurídica existente entre las partes:

De acuerdo con la prueba producida en autos y en el marco del referido loteo que desarrolló el aspecto inmobiliario en el Balneario La Lobería surge adquirida como información de calidad conforme a la prueba oportunamente reseñada consistente en lo informado por organismos recaudadores, testigos, informe del Sr. Febo Capponi y producción de prueba pericial caligráfica a la que le otorgué valor probatorio, la que se valora de modo conglobado que el Sr. Eduardo Miguel Iturburu -comprador- y Ángel Cayetano Arias y José Lorenzo Tévez - vendedores- celebraron en fecha 01/03/1981 un contrato de compraventa respecto de un terreno situado en el Balneario citado que se identifica como Nomenclatura Catastral 18-2-E-763-19.

Despejada esa primera cuestión, a continuación trataré las defensas interpuestas por las demandadas.

Observo al respecto que corresponde tratar en primer orden las defensas de falta de legitimación pasiva, en tanto diferidas para esta oportunidad operan como un presupuesto procesal ineludible que, de ser receptadas, pone fin al proceso o lo redirige hacia terceros que no integran la relación procesal u otros demandados, mientras que la prescripción se refiere al fondo del asunto y se aborda después, en caso de continuidad del proceso.

VII.2.- La defensa de falta de legitimación pasiva:

Para abordar este tópico resulta necesario recordar que la legitimación procesal denota la posición subjetiva de las partes frente al debate judicial, desde el momento en que no

es suficiente alegar un derecho, sino, además, afirmar su pertenencia a quien lo hace valer y contra quién se deduce, de tal modo que la causa trámite entre los sujetos que, en relación con la sentencia, puedan ser útilmente los destinatarios de los efectos del proceso y, por consiguiente, de tutela jurisdiccional (conf. Fenochietto, Carlos Eduardo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado - Anotado y Concordado, Ed. Astrea, 2001, T. II, pág. 382).

En este sentido, también se ha expresado que la legitimatio ad causam es "...aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender -legitimación activa- y para contradecir -legitimación pasiva- respecto de la materia sobre la cual el proceso versa. (Palacio, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, Abeledo Perrot, 5ta. Reimpresión, 1991, T. I, pág.406).

En conclusión, hay falta de legitimación para obrar cuando el actor o el demandado no son las personas habilitadas por la ley para asumir tales cualidades, con referencia a la concreta materia sobre la cual versa el proceso (Fenochietto, ob. cit, pág. 386).

Aplicadas estas definiciones al caso se observa que los demandados, Valeria Adela Mercedes Arias, Silvia Vivian Arias, Ángel Norberto Arias, Samanta Arias López y Georgina S. Maders en tanto herederos de Ángel Cayetano Arias introducen esta defensa con causa en que se adjudicó el lote al heredero Daniel Arias y que en ese aspecto en virtud de los efectos que ello irroga, no se encuentran legitimados para ser demandados.

Por otro lado, Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tévez, Leopoldo Martín Tévez y Mariana Tévez en tanto de herederos declarados respecto de José Lorenzo Tévez refieren que en virtud de un acuerdo con Ángel Cayetano Arias no ostentan derechos respecto de ese lote por lo que tampoco se encuentran legitimados en el aspecto pasivo.

Corresponderá determinar si las tesis defensivas bajo tratamiento se constatan de acuerdo con la prueba producida, debiendo abordarse de manera separada, pues su solución se sustenta en elementos de valoración diverso.

Sabido es que en los casos de boletos de compraventa, conforme art. 1185 del CC de Vélez aplicable al caso, lo que emana de esos instrumentos es la obligación de hacer -

escriturar- .

Asimismo, y en tanto se ha tenido por probada la existencia del boleto de compraventa y resultando vendedores los Sres. Ángel Cayetano Arias y José Lorenzo Tévez, ambos fallecidos, encuentra sustento que, en principio se demande a sus herederos por las reglas del régimen sucesorio.

Efectuado ese encuadre y en orden a abordar la defensa interpuesta por los herederos de Ángel Cayetano Arias, se observa que surge de informe de dominio acompañado por la propia actora que el bien se encuentra inscripto a nombre de Daniel Enrique Arias – y José Lorenzo Tevez-.

Asimismo, la razón de la anotación tiene causa en la adjudicación de ese lote en el trámite sucesorio del ya nombrado Arias.

Así, ante la inscripción de una declaratoria de herederos en donde se publicita el fallecimiento del titular registral, perviviendo el estado de indivisión habría que demandar, en consecuencia, a todos los herederos declarados.

No obstante, ello no ocurre en el caso pues el estado de indivisión ha cesado con la adjudicación debidamente inscripta, precisamente en cabeza de Daniel Enrique Arias, extremo sabido por el actor en base al informe de dominio que el mismo acompaña, como ya he referido, por lo que en tanto el heredero nombrado es adjudicatario del bien objeto de pretensión y ello encuentra debida inscripción en el RPI, resulta procedente 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, con costas.

Respecto de la defensa introducida por los herederos de José Lorenzo Tevez, la solución en base a los mismos argumentos implica que en tanto surge de informe de dominio que es titular registral e incluso suscriptor como co-vendedor en el boleto de compraventa ya acreditado en autos, es que no caben dudas de que sus herederos se encuentran legitimados para ser demandados en base a la continuidad que surge por obra del derecho sucesorio, siendo que en todo caso, el convenio suscripto en fecha 11/04/1995, Escritura N° 87, entre Ángel Cayetano Arias y José Lorenzo Tévez en caso de eventual procedencia de la acción encontraría utilidad para operativizar su ejecución, más no para declarar procedente la falta de legitimación, precisamente, reitero, porque de

informe de dominio surge como titular en ½ José Lorenzo Tévez.

Concluyo entonces que en tanto el bien se encuentra inscripto, en lo que a esta defensa concierne, a su nombre en la proporción referida se encuentran legitimados sus herederos para ser demandados, por lo que la defensa debe ser rechazada, con costas.

VII.2.- La defensa de prescripción, alcances y consecuencias:

Corresponde ahora analizar la excepción de prescripción de la acción interpuesta por los demandados Valeria Adela Mercedes Arias, Silvia Vivian Arias, Ángel Norberto Arias, Samanta Arias López, y Georgina S. Maders en tanto herederos de Ángel Cayetano Arias.

En este sentido, entiendo importante destacar que dicho instituto tiene por finalidad otorgar certeza en cuanto a la vigencia de los derechos y en este sentido, es antesala de la seguridad jurídica. En dicho marco la liberatoria -cuyas posibilidades procesales de interposición son como defensa, como excepción o como acción declarativa- permite repeler una acción por el sólo hecho de que quien la entabla, ha dejado durante un período de tiempo de intentarla o de ejercer el derecho al cual ella se refiere. De esta forma, aparece como razonable que la demora del accionante a iniciar el juicio, genere daños al deudor, quien, por su parte, también tiene derecho a obtener su liberación, ello atento razones de conveniencia social que imponen la necesidad de dar certeza a los derechos.

Así, vale afirmar que se trata de un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo, y concretamente con referencia a la prescripción que nos ocupa -liberatoria-, es una excepción para repeler una acción por el sólo hecho que el que la entabla, ha dejado durante un lapso de intentarla, o de ejercer el derecho al cual ella se refiere.

De lo expuesto se desprende que los elementos de la prescripción liberatoria son: a) el transcurso del tiempo y b) la inactividad del titular del derecho. El primero de ellos es un elemento común a todas las prescripciones, aunque su duración varía según los distintos supuestos contemplados por la ley. La pasividad del acreedor es el otro elemento fundamental, y de ahí que el ejercicio del derecho o de su acción, obstene a que la prescripción liberatoria se concrete y produzca sus efectos propios.

La defensa se interpone por las demandadas en los términos del art. 4023 del CC

aplicado en función del art. 2537 del CCyC y se centra en eventuales derechos que pudieran emanar de un supuesto boleto de compraventa respecto del terreno objeto de debate en autos.

Ha dicho el Dr. Lorenzetti, que “La escritura pública es la forma requerida por la Ley, y es un acto en que el escribano cumple una función importante. Suscripto el boleto de compraventa surge la obligación de escriturar... La obligación pesa sobre ambas partes, pudiendo ser pura y simple o sometida a un plazo suficiente como para cumplirla, el que, se presume suspensivo, es decir hasta que no venza no es exigible la escrituración. Puede ocurrir que las partes no hayan establecido un plazo y el tiempo transcurra; la jurisprudencia ha deducido de ello dos consecuencias: la primera que existe prórroga del plazo, y la segunda es que se transforma en pura y simple, pudiendo cualquiera de ellas intimar su cumplimiento de forma inmediata. Puede acontecer también que las partes sometan el término al momento en que se obtengan todos los elementos documentales, en este caso es una condición suspensiva, la que no puede ser meramente potestativa. También es posible que se establezca un plazo incierto vinculado a la aprobación de obras, o de una urbanización, durante el cual se van pagando cuotas. En estos supuestos, una vez pagada la cantidad de cuotas necesarias para la escrituración según boleto o bien la totalidad de ellas, la escrituración es exigible, aunque no haya aprobación. Finalmente, si no hay plazo expreso o tácito el interesado puede pedir la fijación judicial”. (Conf. Lorenzetti, Ricardo Luis en “Tratado de los Contratos, Parte Especial”, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, Año 2021, T° I, pág. 321/324).

En lo que aquí interesa, el Contrato reseñado establecía en su Cláusula “5°) ESCRITURACION: Se efectuará por ante la Escribanía Costanzo-Gatto de Viedma, siendo por cuenta del comprador los gastos y honorarios de la misma. 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”. Y en lo que respecta a la posesión, refiere en su cláusula “6°) POSESION: Será otorgada al escriturarse la transferencia de dominio”.

Por otro lado, he de señalar, tal como informa la Escribana Leiva, titular de la Escribanía De Rege -ver informe agregado a Puma en fecha 05/11/2024-, que “las Escrituras Públicas sobre terrenos individualizados con sus respectivas Nomenclaturas Catastrales ubicados en La Lobería, pueden efectivizarse desde el año 1977, como la efectiva aprobación del plano n° CO-373-1976 y consecuente aprobación del

fraccionamiento de loteo ante la dirección de Catastro provincial" sin que se haya presentado el actor a requerir la escrituración en cuestión.

Asimismo, surge de la propia Cláusula 5° citada, que la venta se hacía bajo la condición de escrituración inmediata. Para esto se habilitaba a que el comprador constituyera garantía hipotecaria sobre el bien o fianza personal.

Cabe señalar que no es este el caso, dado que se pagó en cuotas conforme a documentación acompañada, siendo razonable que una vez operado el pago del precio total naciera la exigibilidad por parte del actor de la correspondiente escritura por parte de los vendedores.

El art. 1187 del CC establecía que la obligación de escriturar es una obligación de hacer y la parte que se resista, podrá ser demandada por la otra a que otorgue la escritura pública bajo pena de resolución contractual. En tal sentido sostenía la jurisprudencia "La obligación de escriturar pesa sobre ambas partes, comprador y vendedor, en opinión unánime de la doctrina y la jurisprudencia, dado el carácter sinalagmático del contrato. En consecuencia, ambos están obligados a aportar su concurso personal para concretar en la escritura pública el compromiso asumido en el boleto; y ambas partes están facultadas y gravadas a la vez con la carga de instar al escribano el cumplimiento del contrato". (Belluscio Augusto C. Director, Código Civil y Leyes complementarias, comentado concordado y anotado, Comentario art. 1187, Ed. Astrea, T° 5, 1984, pág. 857).

Así, reitero, el actor podría haber requerido la suscripción de la escritura traslativa de dominio sin necesidad de que fuera 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, dado que la obligación de escriturar no pesa solamente sobre el vendedor como se ha dicho, sino también sobre el comprador interesado.

Determinada entonces, conforme a los análisis efectuados en puntos precedentes, la existencia del boleto y también su pago en tanto aspectos instrumentales, corresponderá observar ahora como, en los hechos, se relacionó el actor con el lote.

Al respecto, surge del relevamiento del Agrimensor Favretto que el lote se encontraba baldío, extremo que permite introducirme directamente en un elemento fundamental para resolver el planteo defensivo y que conforme a la respuesta que se dé al respecto le

dará solución: ¿El actor, probado el boleto de compraventa, poseyó el bien objeto de pretensión en autos?

La doctrina sostiene que la posesión con boleto de compraventa mantiene vigente la acción de escrituración, pues precisamente esa relación de poder sustentada en el hecho de la posesión interrumpe su curso.

En el caso particular, no surge probado por el actor la posesión del bien siendo que ello no se concreta con el pago de tasas municipales e impuestos inmobiliarios, pues la posesión es un hecho, el que reitero no se encuentra constatado conforme a la prueba producida.

Tiene dicha la doctrina que el pago de tributos, tasas e impuestos no implican el ejercicio de actos posesorios considerándose como tales la edificación, la solicitud de servicios y que estos se encuentren a su nombre, extremos que en el caso no ocurren en los términos exigibles para tener por interrumpido el curso en cuestión.

Los testigos Erica Paola Cirisan, Valeria Constanza Rodríguez, Ezequiel Marinangeli, Fernando Domingo Pichihueche y Héctor Alejandro Alcaráz refirieron en general que históricamente el lote estaba baldío, que con posterioridad había un colectivo, extremo constatado por el suscripto en la inspección ocular de donde ha surgido a la vista que el terreno no era poseído por el actor, sino por terceras personas que conforme a las declaraciones testimoniales se identifica como a la primer de las testigos citadas en este párrafo.

De este modo la primera determinación que se efectúa es que el actor nunca poseyó el lote, la segunda determinación consiste entonces que el curso de la prescripción no se encuentra interrumpido y que ha corrido normalmente.

Por otro lado, el plazo de prescripción que surge de las previsiones de la ley aplicable corresponde al plazo decenal del art. 4023 del CC de Vélez, en tanto acción personal por deuda exigible (obligación de dar o hacer).

Al respecto, con la vigencia de ese ordenamiento, la jurisprudencia y doctrina establecían que la obligación de escriturar resultante de un boleto de compraventa se encuentra enmarcada en este artículo. (Compagnucci de Caso, director, “Código Civil de la República Argentina Explicado”, comentario al art. 4023, Ed. Rubinzal Culzoni, T VIII, 2011, pág. 1006).

De este modo y en base a las propias enunciaciones del actor si el contrato se celebró el 1/03/1981 y se terminó de abonar 17 meses después, lo cual se determina el 1/08/1982, el plazo de prescripción en el caso bajo tratamiento se cumplió el 1/08/1992.

En tal sentido, debo recordar, tal como señalaba la Corte Suprema de Justicia de la Nación 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 éste puede ejercer la acción correspondiente, pidiendo el pago de la deuda o el cumplimiento de la obligación” (CSJN, Fallos 193:359). (Conf. Se. Definitiva de fecha 17/10/2025 en autos "Mulet Guillermo Roberto y Otros c/Arias Ángel Norberto y otros S/Ordinario -Daños y Perjuicios" Expte. VI-01579-C-2022).

En consecuencia, en el caso particular la acción de escrituración se encuentra prescripta.

Respecto del alcance de la procedencia de la excepción tengo presente que se ha dicho que “La resistencia de un condómino impide la escrituración de la totalidad del bien que no se ha adquirido en cuota-partes indivisas sino en su unidad, dado que al acto deben concurrir todos los enajenantes, tratándose de una obligación de las denominadas de indivisibilidad impropia” Blanco Villegas, Jorge A. C/ Héctor S. Morino S.A. y Otros S/ Escrituración. Sentencia del 17 de febrero de 1989. Cámara Nacional de Apelaciones en Lo Civil. Capital Federal, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Sala E. Magistrados: Osvaldo D. Miras, Juan Carlos Dupuis y Mario P. Calatayud. Id SAIJ: FA89020023.

De este modo, si bien la regla es que la prescripción solo favorece a quien la interpone, la excepción se da en el caso, cuando el vínculo jurídico es indivisible, lo que obliga a todos a unirse en un solo proceso como ha ocurrido en el caso bajo tratamiento.

Como consecuencia de ello, los efectos de la procedencia de esta defensa también alcanzan a Fernando Hugo Guillermo Arias López en tanto heredero de Ángel Cayetano Arias y a los herederos del José Lorenzo Tevez.

Con relación al planteo defensivo de prescripción respecto de los efectos de su procedencia en la acción de daños y perjuicios, entendida como pretensión subsidiaria que, incluso se entiende implícita a toda acción de escrituración, observo que no resulta viable tratarla pues desde el momento en que la acción de escrituración se encuentra prescripta como ya ha sido resuelto, también lo están las que emergen como

subsidiarias, tal el caso del reclamo de daños y perjuicios.

Concluyo entonces que corresponde hacer lugar a la defensa de prescripción, con costas.

Con fundamento en lo aquí expuesto deviene pertinente rechazar toda acción emergente del boleto de compraventa -escrituración y daños y perjuicios-.

VIII.- Conclusión: Por los fundamentos expuestos corresponde 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 conforme a los fundamentos dados en el Punto VII.1, rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tévez, Leopoldo Martín Tévez y Mariana Tévez en tanto herederos de José Lorenzo Tevez conforme a los fundamentos dados en el Punto VII.1. hacer lugar a excepción de prescripción interpuesta por Daniel Enrique Arias, Valeria Adela Mercedes Arias, Silvia Vivian Arias, Ángel Norberto Arias, Samanta Arias López y Georgina S. Maders en tanto herederos de Ángel Cayetano Arias alcanzando sus efectos a su heredero Fernando Hugo Guillermo Arias López y Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tévez, Leopoldo Martín Tévez y Mariana Tévez en tanto herederos de José Lorenzo Tevez y rechazar, en consecuencia, la demanda de escrituración y la acción subsidiaria por daños y perjuicios interpuesta en fecha 10/10/2023 por el Sr. Eduardo Miguel Iturburu Eduardo Miguel Iturburu, contra Daniel Enrique Arias, Samanta María Antonia Arias López, Ángel Norberto Arias, Georgina Silvia Maders, Valeria Adela Mercedes Arias, Fernando Hugo Guillermo Arias López, Silvia Vivian Arias; todos ellos herederos declarados en autos “Ángel Cayetano Arias s/Sucesión Ab Intestato” Expte. 0730/2008/J3; y contra Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tévez, Leopoldo Martín Tévez y Mariana Tévez, en su carácter de herederos declarados en autos “Tévez José Lorenzo s/sucesión intestada” Expte. VI-00008-C-2023, todo ello conforme los fundamentos dados en el Punto VII.2.

IX.- Costas y honorarios:

Conforme lo resuelto en el Punto VII. 1 y VII. 2 corresponde imponer las costas por 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, al actor en tanto se declaró procedente y por igual defensa interpuesta por Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tévez, Leopoldo Martín Tévez y Mariana Tévez en tanto herederos de José Lorenzo Tevez a los demandados precedentemente citados en tanto se la rechazó.

Asimismo, las costas por la defensa de prescripción de la acción y el rechazo de la acción de escrituración y por extensión la acción subsidiaria de daños y perjuicios se imponen al actor al actor, Eduardo Miguel Iturburu.

Todo lo anterior conforme art. 62 del CPCC.

Diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas actuales para ello.

A esos fines, la perita tasadora designada en autos, dentro de los 10 días de quedar firme la presente deberá determinar el valor actual del bien objeto de acción sin mejoras.

RESOLUCIÓN:

I.- 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 conforme a los fundamentos dados en el Punto VII.1. Con costas.

II.- Rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tévez, Leopoldo Martín Tévez y Mariana Tévez en tanto herederos de José Lorenzo Tevez conforme a los fundamentos dados en el Punto VII.1. Con costas.

III.- Hacer lugar a excepción de prescripción interpuesta por Daniel Enrique Arias, Valeria Adela Mercedes Arias, Silvia Vivian Arias, Ángel Norberto Arias, Samanta Arias López y Georgina S. Maders en tanto herederos de Ángel Cayetano Arias alcanzando sus efectos a su heredero Fernando Hugo Guillermo Arias López y a Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tévez, Leopoldo Martín Tévez y Mariana Tévez en tanto herederos de José Lorenzo Tevez y en consecuencia rechazar la demanda de escrituración y la acción subsidiaria por daños y perjuicios interpuesta en fecha 10/10/2023 por el Sr. Eduardo Miguel Iturburu Eduardo Miguel Iturburu, contra Daniel Enrique Arias, Samanta María Antonia Arias López, Ángel Norberto Arias, Georgina Silvia Maders, Valeria Adela Mercedes Arias, Fernando Hugo Guillermo Arias López, Silvia Vivian Arias; todos ellos herederos declarados en autos “Ángel Cayetano Arias

s/Sucesión Ab Intestato” Expte. 0730/2008/J3; y contra Ada Nilda Iotti, Pablo Marcelo Tévez, Leopoldo Martín Tévez y Mariana Tévez, en su carácter de herederos declarados en autos “Tévez José Lorenzo s/sucesión intestada” Expte. VI-00008-C-2023, todo ello conforme los fundamentos dados en el Punto VII.2. Con costas.

IV.- Imponer las costas conforme a lo expuesto en Punto IX -coincidente con Puntos I a III de esta parte resolutive- y diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas para ello debiendo la perita tasadora designada en autos, dentro de los 10 días de quedar firme la presente determinar e informar en el expediente el valor actual del bien objeto de acción sin mejoras.

V.- Registrar, protocolizar y notificar conforme art. 120 y 128 del CPCC Ley 5777.

Leandro Javier Oyola

Juez