

San Carlos de Bariloche, 10 de junio de 2026

VISTOS:

Los autos caratulados **GRINBANK, FRANCISCO NATALIO C/ CASTIGLIONI, ANIBAL EDUARDO S/ ORDINARIO - ESCRITURACIÓN BA-01045-C-2023** para dictar sentencia,

RESULTA:

A) Que con fecha 7/06/2026 Francisco Natalio Grinbank inició demanda de escrituración contra el Sr. Anibal Eduardo Castiglioni (hoy fallecido) y en consecuencia contra su heredero Daniel Eduardo Castiglioni con domicilio en Saavedra 239 de la ciudad de Cinco Saltos de ésta Provincia, con costas para el caso de oposición. Asimismo, ante el supuesto que los demandados no puedan cumplir con la obligación de hacer que se persigue, solicita la escritura sea extendida por el juez, con costo para los accionados.

Relata que con fecha 27 de noviembre de 1992 entre el demandado y su parte, se suscribió el boleto de compraventa, en virtud del cual el primero le vendió un inmueble designado catastralmente: 19-1 P-309-09 ubicado en la calle Pudu Norte 108 barrio Nahuel Malal de San Carlos de Bariloche.

Refiere que el precio de la venta se fijó en la suma de U\$S 61.000 que se abonó en su totalidad según surge de los autos caratulados “GRINBANK FRANCISCO C/ CASTIGLIONI ANIBAL EDUARDO S/ REDUCCION DE PRECIO” Expte. 1047-16-94 y CASTIGLIONI MARIO ALBERTO C/ GRINBANK FRANCISCO S/ EJECUTIVO Expte. 1005/012/94 ambos en trámite por ante el Juzgado Civil, Comercial y de Minería Nro. 1 de ésta

ciudad, y que tal como surge de las constancias de dichos autos las partes luego de un dilatado derrotero judicial lograron zanjar todas y cada una de sus diferencias, que de tal forma se liquidaron todos los saldos y quedó finalizada la contraprestación a cargo del Sr. Grinbank.

Manifiesta que de dichos autos surge a su vez sin duda alguna los dos elementos esenciales relativos al proceso de escrituración. que se encuentra expresamente reconocido por Aníbal Eduardo Castiglioni el boleto de compraventa respectivo, así como también el Juez que dictara resolución en los autos 1047-16-94 lo tiene como probado. Señala que de los autos 1005/012/94 surge claramente -más allá de los acuerdos que pusieron fin a la contienda- que el saldo de precio del boleto se encuentra 100% saldado no teniendo su parte deuda alguna con el demandado.

Requiere que a fin de terminar de completar el negocio se otorgue la escritura traslativa de dominio por parte del vendedor, y que atento la imposibilidad del demandado de otorgarla es que solicita se condene al demandado y sus herederos a otorgar la misma, bajo apercibimiento de ordenarse la transmisión judicialmente.

Ofrece prueba y funda en derecho.

B) Que con fecha 06/12/2024 se presenta a contestar demanda el Defensor de Pobres y Ausentes tomando intervención por los eventuales herederos del Sr. Daniel Eduardo Castiglioni.

Por imperativo procesal niega todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda.

Asimismo, opone al progreso de la acción excepción de prescripción.

Expone que resulta de aplicación el código Velezano, el cual dispone en su art. 4023 que toda acción personal por deuda exigible se prescribe por diez años. Sostiene que dado que el boleto data del año 1992, el plazo para entablar la demanda se encuentra vencido.

C) Que con fecha 10/03/2025 se abrió la causa a prueba, se proveyó la misma con fecha 27/06/2025, la que certificó la Ottica con fecha 14/04/2026.

D) Que con fecha 28/04/2026 el Defensor Oficial se expidió en torno al mérito de la causa, y con fecha 7/05/2026 alegó la parte actora.

E) Finalmente, con fecha 28/05/2026 se dictó el llamamiento de autos para sentencia, el cual se encuentra firme y consentido

Y CONSIDERANDO:

1º) Que, en primer término, cabe aclarar, que no resulta de aplicación a este caso el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, porque ello afectaría el derecho de defensa de las partes de raigambre constitucional (art. 18 de la Constitución Nacional), ya que los hechos invocados ocurrieron bajo el régimen del Código Civil de Vélez Sarsfield. Por lo tanto, y en virtud del principio de irretroactividad en la aplicación de las leyes, habré de aplicar la normativa vigente en ese momento.

2º) Que, en segundo lugar, cabe señalar que, mediante las constancias emergentes de los autos caratulados "GRINBANK FRANCISCO C/ CASTIGLIONI ANIBAL EDUARDO S/ REDUCCION DE PRECIO" (Expte. 1047-16-94); "CASTIGLIONI MARIO ALBERTO C/

GRINBANK FRANCISCO S/ EJECUTIVO" (Expte. 1005/012/94) y GRINBANK FRANCISCO C/ CASTIGLIONI ANIBAL EDUARDO S/ORDINARIO (Expte. A-3BA-420-C2013), tramitados por ante la Unidad Jurisdiccional N°1, los cuales tengo a la vista, se ha demostrado la existencia del contrato de compraventa acompañado con la demanda, respecto del inmueble identificado catastralmente como 19-1-P-309-09, ubicado en la calle Pudu Norte 108 Nahuel Malal de esta ciudad, el cumplimiento de la obligación asumida por el comprador, que consistía en el pago del precio y el reconocimiento del derecho a escriturar el inmueble en favor del Sr. Francisco Grinbank (ver acuerdo 7/09/2017, fs. 84 de los autos caratulados "GRINBANK FRANCISCO C/ CASTIGLIONI ANIBAL EDUARDO S/ORDINARIO (Expte. A-3BA-420-C2013).

Que, en virtud de ello quedó entonces reconocida de ese modo la fuente contractual invocada y el cumplimiento por parte de la actora de las obligaciones que se encontraban a su cargo; y los demandados no invocaron hechos impeditivos, ni modificativos, ni extintivos en torno al cumplimiento de las obligaciones asumidas en el boleto de compraventa, objeto de las presentes actuaciones, como así tampoco que hayan dado cumplimiento con lo establecido en el posterior acuerdo arribado (art. 348 del CPCCRN).

3º) Que en cuanto a la excepción de prescripción, cabe señalar, que el plazo de prescripción para demandar la escrituración (artículo 505, incisos 1º y 2º, del CCiv) o la indemnización sustituta (artículo 505, inciso 3º, del CCiv) prescribe a los diez años desde que aquella obligación resulta exigible. (artículo 4023 de Cciv).

En el particular, la promoción de las actuaciones "GRINBANK

FRANCISCO C/ CASTIGLIONI ANIBAL EDUARDO S/ REDUCCION DE PRECIO" (Expte. 1047-16-94), vinculadas al saldo de precio evidencia que fue interrumpido el plazo de la prescripción respecto de la relación obligación derivada del boleto de compraventa. (art.3986 del Código Civil)

Pero aún cuando se entendiera consumado un nuevo plazo con posterioridad a dicho proceso, lo decisivo es que con fecha 7 de septiembre de 2017 las partes arribaron a un acuerdo en los autos caratulados "GRINBANK FRANCISCO C/ CASTIGLIONI ANIBAL EDUARDO S/ORDINARIO (Expte. A-3BA-420-C2013)" (fs. 84), a través del cual la parte demandada reconoció expresamente el derecho a escriturar en favor del accionante. En consecuencia, tal reconocimiento constituye una causal de interrupción de la prescripción, en tanto importa la admisión inequívoca de la subsistencia de la obligación cuyo cumplimiento aquí se persigue (art. 3.989 del Código Civil), y revela que la obligación de escriturar no había sido considerada extinguida por las propias partes.

En base a ello, computando el nuevo plazo prescriptivo a partir del día 7 de septiembre de 2017, fecha del acuerdo celebrado en los autos caratulados "GRINBANK FRANCISCO C/ CASTIGLIONI ANIBAL EDUARDO S/ORDINARIO (Expte. A-3BA-420-C2013)" (fs. 84), y teniendo en cuenta que las presentes actuaciones fueron iniciadas con fecha 05/06/2023, se demuestra que no transcurrió el plazo de diez años establecido por la normativa aplicable, razón por la cual la presente acción no se encuentra alcanzada por la prescripción liberatoria. (art. 4023 del Código Civil)

A todo evento, cabe destacar que el plazo de prescripción también se encontraba interrumpido porque al comprador se le entregó la posesión del inmueble al momento de celebrarse el boleto de compraventa (cláusula

sexta), no habiendo el demandado producido prueba tendiente a demostrar lo contrario (art. 348 del C.P..C.C). Por ende, no ha operado la prescripción liberatoria invocada como defensa.

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).

4º) En consecuencia, corresponde rechazar la excepción de prescripción interpuesta por la parte demandada, y acceder al reclamo formulado en la demanda y condenar a la parte demandada a escriturar en el plazo razonable de 30 días corridos el inmueble identificado catastralmente como 19-1-P-309-09, ubicado en la calle Pudu Norte 108 Nahuel Malal de esta ciudad, lo que implica también realizar todas las gestiones y previas y necesarias para ello, a favor del accionante. Ello, sin gravámenes y con todos los recaudos del caso, bajo apercibimiento de hacerlo el juzgado a su costa o, en su caso, de condenarlo a resarcir los daños compensatorios del incumplimiento definitivo (artículos 758 y 955, última parte, del Código Civil y Comercial de la Nación y artículos 459 y 460 del CPCCRN) que serán liquidados en su oportunidad cuando esta sentencia fuere ejecutable (artículos 450, 451 y 462 CPCCRN) con las modalidades que corresponda adoptar (artículo 458 CPCCRN)

Esa condena subsidiaria no viola el principio de congruencia porque toda demanda de hacer o dar cosas lleva implícita la pretensión del resarcimiento equivalente en caso de cumplimiento imposible por culpa del deudor. Así lo indica, además, una reiterada jurisprudencia (LD-TEXTOS:

Pcia. de Bs. As., CC0000 TL 10321 RSD-21-36 S, 28-04-1992; CNCiv., Sala I, 11/06/1991, sentencia 82182; Pcia. de Mendoza, CCivComPazTrib. 3, 02/07/1993, fallo 93194447; etcétera).

5º) Que la demandada debe pagar las costas del juicio porque no hay razones para omitir el principio general del resultado (artículos 62 del CPCCRN).

6º) Que la regulación de honorarios debe diferirse hasta la determinación de la base (artículos 33 y 23 de la ley 2.212).

En consecuencia, **FALLO: I)** Rechazar la excepción de prescripción interpuesta por la parte demandada. **II)** Condenar a la parte demandada a escriturar en el plazo razonable de 30 días corridos el inmueble identificado catastralmente como 19-1-P-309-09, ubicado en la calle Pudu Norte 108 Nahuel Malal de esta ciudad, lo que implica también realizar todas las gestiones y previas y necesarias para ello, a favor de Francisco Natalio Grinbank. Ello, sin gravámenes y con todos los recaudos del caso, bajo apercibimiento de hacerlo el juzgado a su costa o, en su caso, de condenarla a resarcir los daños compensatorios del incumplimiento definitivo que serán liquidados en su oportunidad cuando esta sentencia fuere ejecutable con las modalidades que corresponda adoptar. **III)** Condenar a los demandados a pagar las costas del juicio. **IV)** Diferir la regulación de honorarios hasta que se establezca la base regulatoria. **V)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia en los términos del art.120 del CPCCRN.

Cristian Tau Anzoátegui

Juez