

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 9 días del mes de marzo del año 2026. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, la Dra. María Marcela PÁJARO y los Dres. Emilio RIAT y Federico Emiliano CORSIGLIA, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**GREBENAR, CARLOS S/ SUCESION AB INTESTATO (10803/07 (J 7))**" BA-27761-C-0000, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada, la Dra. PÁJARO dijo:

I. Que corresponde resolver la apelación interpuesta por los herederos y cónyuge de Carlos Grebenar contra el auto denegatorio de su pedido de intimación a escriturar (E0015).

El citado auto, dictado el 05/11/2025, fue cuestionado mediante reposición con apelación en subsidio (E0016), rechazada por el juez de grado por resolución del 19/11/2025, misma oportunidad en que concedió la apelación subsidiaria en relación y con efecto suspensivo.

II. Antecedentes del asunto. Este expediente corresponde al sucesorio de Carlos Grebenar, fallecido el 15/02/2007.

El 24/09/2007, se dictó la correspondiente declaratoria de herederos.

En presentación E0015, la esposa e hijos del causante piden la ejecución forzada de la obligación de escriturar un inmueble adquirido por el causante a Cipresales S.R.L, operación plasmada en boleto de compraventa fechado 25/11/1994.

Aluden a razones de economía procesal, señalan que la titular registral es Cipresales SRL, firma que se ha disuelto. Piden se intime a los liquidadores a otorgar la escritura.

Ante el rechazo del pedido por entender el juez de grado que excede el marco del sucesorio, ocurren por reposición, en la que explican que su petición no importa una controversia litigiosa que exija debate y prueba y que se limita a sanear el título y suplir el consentimiento ausente.

Enfatizan en que la obligación de escriturar no es ajena al trámite, que se

cumplió tanto con el pago del precio como con la tradición.

Invocan la ley registral y califican lo decidido como ritualista.

En respuesta, el a quo dicta la resolución del 19/11/2025 en la que, en apretada síntesis, destaca la naturaleza de proceso voluntario del sucesorio y a su objeto de certificar la calidad de herederos. Explica que el trámite no está dirigido a satisfacer pretensiones resistidas o insatisfechas. Que la pretensión de escriturar requiere un debate que garantice el derecho de defensa en juicio de la requerida.

Niega que lo decidido contradiga el régimen de tracto abreviado contemplado en la normativa, aplicable al caso de que un bien se encuentre inscripto a nombre del causante y se pretenda la transferencia a un tercero. Que el causante es titular de una pretensión personal.

III. Mi voto. Así compuesto el esquema del recurso a tratar, propongo la confirmación de lo decidido por el juez de grado.

Esta alzada ya ha dicho, *mutatis mutandi*, que la escrituración es ajena al sucesorio y que este no supe la acción de fondo ("Cerioldin", 10/12/2025; "Perticone" 14/10/2025).

En "Osés (30/12/2015) la Cámara explicó que "...los eventuales derechos emergentes del boleto privado (...) carecen de certeza y, por lo mismo, tampoco pueden reputarse integrantes del acervo sucesorio, sin perjuicio por supuesto del reclamo que puedan efectuar los herederos de la causante contra el vendedor del inmueble por la vía que corresponda".

En línea con esto, Morello, en la clásica obra "El Boleto de Compraventa Inmobiliaria", enseñaba que si bien es título suficiente y no contrato preliminar, no produce la pérdida del dominio en el vendedor ni lo atribuye al comprador, aún cuando haya recibido la posesión (Pag. 117 del Tomo Primero).

Entonces, si el boleto de compraventa no es título suficiente para adquirir el dominio de un inmueble, aunque es un contrato válido para generar obligaciones a los otorgantes y los herederos son continuadores de la relación jurídica nacida en el boleto de compraventa, cabe a ellos obtener la escritura por la vía autónoma que corresponda. Esta escritura no se otorgará a favor del causante que, valga la verdad de Perogrullo, no adquirirá el derecho por estar fallecido.

IV. Que lo dicho es suficiente para rechazar la apelación, porque sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584;

308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera). Según el Superior Tribunal de Justicia, los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, porque basta que lo hagan respecto de las que estimaren conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas en vez de otras, u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales (STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordoñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

V. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Confirmar el auto del 05/11/2025 en cuanto fuera apelado, sin costas por no haber mediado contradicción. **Segundo:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, Leyes 5777 y 5780). **Tercero:** Devolver oportunamente las actuaciones a origen.

A la misma cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto de la Dra. Pájaro.

A igual cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Confirmar el auto del 05/11/2025 en cuanto fuera apelado, sin costas por no haber mediado contradicción.

Segundo: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138, Leyes 5777 y 5780).

Tercero: Devolver oportunamente las actuaciones a origen.