

General Roca, 8 de julio de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en el presente expediente caratulado "[ACTOR_1] C/ [DEMANDADO_1] Y [DEMANDADO_2] S/ ESCRITURACION" (Expte. N° RO-03355-C-2023), en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional N° 5 de General Roca, de los que

RESULTA:

I.- Que se presenta el Sr. [ACTOR_1] (en adelante también la parte actora y/o el actor) promoviendo [demanda](#) por escrituración contra los Sres. [DEMANDADO_1] y [DEMANDADO_2], herederos de la Sra. [FAMILIAR_1] y del Sr. [DEMANDADO_2], solicitando se los condene a otorgar escritura traslativa de dominio sobre el inmueble cuya nomenclatura catastral es 17-1-C-406-04, bajo apercibimiento de ser suscripta por el Juez interviniente en el caso.

Dice que el día 07/04/2009 compró el inmueble ubicado en [DIRECCION_ACTOR_1], identificado catastralmente como 17-1-C-406-04, al Sr. [DEMANDADO_2], [ESTADO_CIVIL_DEMANDADO_2] de la Sra. [FAMILIAR_1], y a sus hijos [DEMANDADO_1] y [DEMANDADO_2], quienes firmaron en su carácter de herederos de su madre [FAMILIAR_1] por la porción ganancial del bien inmueble mencionado.

Agrega que por ser un bien ganancial y encontrarse fallecida la cónyuge del titular registral, el Sr. [DEMANDADO_2], por la operación de compraventa se suscribió un contrato de cesión de derechos y acciones hereditarios y gananciales, pero el mismo se realizó por instrumento privado.

Sostiene que los cedentes asumieron la obligación de otorgar la escritura por tracto abreviado y que, los demandados en autos le otorgaron

un poder especial de administración y gestión administrativa, para no verse impedido de gestionar trámites administrativos referentes al inmueble, hasta tanto se realizara la sucesión y se cumplimentara la transferencia del inmueble por escritura pública.

Manifiesta que realizó el pago total del precio, que ello surge del mismo instrumento de cesión, y que realizó gestiones para obtener la escritura pero ello no fue posible.

Funda legitimación activa y pasiva, competencia de la presente Unidad Jurisdiccional, ofrece prueba, funda en derecho y solicita se haga lugar a la demanda.

II.- En fecha [22/02/2024](#) se certifican los datos de expediente sucesorio, se dispone que el caso de autos tramitará por las normas del proceso ordinario, y se ordena traslado de la demanda, el que debidamente notificado no es contestado por la parte demandada, por lo que se decretó su [rebeldía](#).

En fecha [18/11/2025](#) el actor acredita haber iniciado el proceso sucesorio y el dictado de la declaratoria de herederos del Sr. [DEMANDADO_2].

El día [13/02/2026](#) se declara la cuestión de puro derecho y se dispone agregar documental previo al traslado para que se expida el actor, a lo que se da cumplimiento.

En fecha 24/04/2026 pasan los autos a despacho para dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

Puestos los autos a resolver, cabe efectuar las siguientes consideraciones.

I.- Tal como se expresara, en el proceso se decretó la rebeldía de la

parte demandada, que se encuentra firme y consentida.

Sobre los efectos de la rebeldía, ha señalado la Cámara local de Apelaciones que: *"...Al respecto cabe resaltar que con la modificación operada al Código Procesal por la ley 4142, la rebeldía amplía sus efectos. Deja de constituirse en una simple presunción de veracidad de los hechos consignados en la demanda, pues conforme el nuevo texto, sin perjuicio de las facultades que acuerda al Juez al art. 36 inc. 2, "exime a quien obtuvo la declaración de la carga de acreditar los hechos invocados, los que se tendrán por ciertos salvo que fueran inverosímiles".*

...la rebeldía una vez declarada y firme, provoca la eximición de la acreditación por parte del actor de la verosimilitud de los hechos que invocó, con un límite que fijó puntualmente el legislador y que está representado por la posibilidad de que esos hechos resulten inverosímiles, es decir que no resulten creíbles por sus características o sus particularidades". (CAGR, Se. 06/2019 del 06/02/2019, "Amulef").

II.- Como consecuencia de lo expuesto precedentemente, y siendo que no resultan inverosímiles, tengo por acreditadas las siguientes circunstancias: **a)** que el actor celebró con el Sr. [DEMANDADO_2] y con sus hijos [DEMANDADO_1] y [DEMANDADO_2], el contrato de cesión de derechos que adjunta a la demanda, por el cual adquiere los derechos sobre el inmueble N.C. 17-1-C-406-04; **b)** que el contrato se documentó por instrumento privado; y **c)** que no se otorgó escritura traslativa de dominio.

III.- De la prueba obrante en el expediente surgen las siguientes circunstancias.

En primer lugar la existencia de los procesos sucesorios correspondientes a la Sra. [FAMILIAR_1] (Expte. N° RO-26271-C-0000)

y al Sr. [DEMANDADO_2] (Expte. N° RO-01720-C-2024), ambos en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional, y en los cuales se dictaron declaratorias de herederos a favor de los demandados únicamente.

Así, en el sucesorio de la Sra. [FAMILIAR_1], en fecha 08/03/2010 se declaró como únicos herederos a la Sra. [DEMANDADO_1] y al Sr. [DEMANDADO_2], quienes también fueron declarados únicos herederos en la sucesión del Sr. [DEMANDADO_2] en fecha 20/10/2025.

Por otra parte, obra informe de dominio en el cual consta que la titularidad registral del inmueble se encuentra inscripta a favor del Sr. [DEMANDADO_2], [ESTADO_CIVIL_DEMANDADO_2].

En el expediente sucesorio de la Sra. [FAMILIAR_1] consta sentencia de divorcio del Sr. [DEMANDADO_2], pero no surge que se hubiere realizado la liquidación de la entonces denominada sociedad conyugal.

Por último, y en el mismo expediente sucesorio, el actor intimó a los herederos para que otorguen la escritura traslativa de dominio sobre el bien, pero los mismos guardaron silencio.

IV.- Por otra parte, de los términos del contrato surge que *"...los CEDENTES se obligan a otorgar la pertinente escritura de compraventa cuando el CESIONARIO se los requiera, considerándose que el trámite sucesorio de la causante [FAMILIAR_1] hasta la obtención de la declaratoria de herederos y la conformidad de Caja Forense, podrá demorarse un año contados a partir de hoy, por lo que vencido este plazo el CESIONARIO, podrá reclamar judicial y/o extrajudicialmente su escritura traslativa de dominio..."*.

En el sucesorio indicado, de la Sra. [FAMILIAR_1], la declaratoria de herederos fue dictada en fecha 08/03/2010 y el actor intimó para el otorgamiento de la escritura en fecha 24/07/2023, motivo que me lleva a

tener por acreditado el vencimiento del plazo para el otorgamiento de la escritura solicitada.

V.- A partir de los hechos alegados y el resultado de la prueba producida en el presente juicio, tengo en consideración que el actor pretende se otorgue la escritura traslativa de dominio del bien inmueble que adquirió mediante un contrato de cesión de derechos, que el mismo identifica como "contrato de cesión-partición".

Para ello, en primer lugar, teniendo en consideración la fecha de celebración del acto jurídico (07/04/2009), bajo la vigencia del Código Civil de Vélez (Ley 340), es entonces el que rige dicho contrato en cuanto a su validez, existencia, interpretación, alcance de las obligaciones, efectos entre las partes, etc. (cfr. art. 3 de ese ordenamiento ya derogado y, en el mismo sentido, art. 7 del actual Código Civil y Comercial).

En dicho ordenamiento, tal como señala la doctrina, no se regulaba la cesión de derechos hereditarios sobre un bien determinado, tal como lo hace el actual art. 2309 del CCyC.

Por ello, se ha señalado que *"... —tanto en el Código de Vélez como en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación— la partición de la herencia en especie es declarativa y retroactiva, de modo que los herederos, al adjudicarse bienes, son considerados únicos propietarios de los bienes adjudicados y, del mismo modo que se juzga que nunca han tenido ningún derecho sobre los bienes adjudicados a sus coherederos, se presumirá que tampoco sus coherederos han ostentado ningún derecho sobre los bienes que le fueron adjudicados a él.*

Esta ficción legal, creada para imprimir mayor agilidad y economía al tráfico negocial, constituye, a nuestro entender, un serio obstáculo para la celebración de la cesión de acciones y derechos hereditarios sobre bien

determinado, toda vez que —encontrándose la sucesión indivisa por hipótesis— el cedente y el cesionario no conocerán con exactitud si el bien le será adjudicado al primero. De ser así, ningún inconveniente se presentaría. Pero en caso contrario, juzgándose que el cedente nunca habrá tenido sobre el bien ningún derecho, nada habrá transmitido al cesionario.

Por tal motivo, durante la vigencia de la norma velezana, hemos compartido, desde la actividad catedrática, la doctrina que entiende que, en estos supuestos, no estamos frente a una cesión de acciones y derechos hereditarios, sino a una compraventa, donación o permuta sujeta a condición suspensiva.

...Ciertamente es distinta la solución si la totalidad de los herederos enajenan voluntariamente un inmueble del acervo. En tales supuestos, involucrado el consentimiento de todos ellos y reuniéndose la totalidad de la titularidad sobre el bien, se autorizará la escritura pública que contenga el acto pertinente (v.gr., compraventa) y se inscribirá por tracto abreviado, de conformidad con lo normado en el art. 16, inc. "b", de la ley 17.801.

Detenidos a analizar este supuesto de tanta habitualidad en la práctica negocial, pensamos que, aunque los disponentes nada digan al respecto, en verdad están partiendo parcialmente la herencia. Una vez concluida la venta, los herederos recibirán dinero en concepto y lo distribuirán seguramente en proporción a su cuota hereditaria. Por lo tanto, el inmueble vendido —parece innecesario aclararlo...— no ingresará al acervo partible por cuanto ya ha ingresado al patrimonio de un tercero.

Pero bien distinta es la situación en la que el negocio jurídico concluido es la cesión de acciones y derechos hereditarios en la que dispone uno o algunos herederos. Allí es donde consideramos correcto

conceptualizar la figura como un contrato de compraventa, donación o permuta sometido a la condición suspensiva de que el bien determinado sea adjudicado al cedente en la partición.

Ésta es, sin lugar a dudas, la solución que propicia el nuevo Código Civil y Comercial, cuyo art. 2309 dispone que "la cesión de derechos sobre bienes determinados que forman parte de una herencia no se rige por las reglas de este Título, sino por las del contrato que corresponde, y su eficacia está sujeta a que el bien sea atribuido al cedente en la partición"..." (Sabene, Sebastián; "Inscripciones registrales provenientes de juicios sucesorios"; publicado en SJA 10/05/2017, 12; Cita: TR LA LEY AR/DOC/3585/2017).

VI.- Así, en lo que respecta a la situación del actor en el proceso, y más allá de la nominación adoptada por las partes al titular el documento como “cesión de derechos y acciones”, su contenido revela inequívocamente la celebración de un típico negocio de compraventa inmobiliaria: se individualizan con precisión los inmuebles objeto del contrato, se estipula un precio cierto, se identifica al transmitente como enajenante y al aquí actor como adquirente, e indudablemente se persigue como finalidad económica la transmisión definitiva del dominio.

De tal modo, prima la naturaleza jurídica del acto por sobre el rótulo empleado, debiendo considerarse que el instrumento cumple la función propia de un boleto de compraventa y genera, en consecuencia, los efectos obligacionales que le son característicos.

Por ello, se aplican al caso las normas de la compraventa establecidas en el art. 1323 y siguientes del Código Civil anterior, y en particular el art. 1184 inc. 1, que impone la escritura pública para la transmisión del dominio inmueble, así como los arts. 1185 y 1187 que configuran la obligación recíproca de escriturar como obligación de hacer susceptible de

ejecución forzada.

Así, se tiene dicho que *"...con arreglo a reiterado principio, la obligación de escriturar debe juzgarse como obligación de hacer, que pesa indistinta y recíprocamente sobre comprador y vendedor, y uno y otro pueden exigir su cumplimiento, así como colaborar en mira a obtener la ejecución de la obligación, debiendo cooperar en la realización de los trámites previos necesarios a tal fin (conf. Llambías, Obligación de escriturar, en E.D. 2-1065 cap. III, Morello, El boleto de compraventa inmobiliaria, 2a. ed., pág. 308; Borda, Tratado de Derecho Civil Contratos, 7a. ed., t. I pág. 319 n° 464 h).*

VII.- He de tener en consideración también lo sostenido por la alzada local en un caso que guarda similitud al presente, donde se solicitó la escrituración de un bien inmueble particular, adquirido a través de cesiones de derechos y donde el titular se encontraba fallecido.

Sostuvo allí el Tribunal que *"...ante la certeza dada a la firma inserta en el documento privado de fecha 10/05/1970, y por el cual se había sustentado el rechazo de la acción ante la falta de acreditación en dicha instancia de su autenticidad, sin hesitación puede afirmarse que se ha garantizado la legitimidad de la cadena de sucesión de cesiones respecto del inmueble identificado bajo la nomenclatura catastral 05-1-D-736-12, y de titularidad registral a nombre del Sr. Teodoro García hasta llegar a los aquí actores.*

...Sin haberse discutido el resultado del informe pericial caligráfico por las partes, no queda más opción que tomar su conclusión como verdadera, dando lugar a la acción intentada, puesto que las demás cesiones han sido realizadas por intermedio de instrumentos públicos, y no han sido redargüidos de falsedad por la parte demandada, por lo que

corresponde acceder a la presente acción debiendo cumplirse en favor de los Sres. Víctor Hugo Canales y Ariel Eduardo Ford la obligación de otorgarles la escritura pública del inmueble cuestionado.

De esta manera toma virtualidad la cláusula cuarta del contrato en la que se estableció la obligación de escriturar en los siguientes términos: "La escritura traslativa de dominio a favor del comprador se efectuara cuando el comprador lo solicite y ante el escribano que el mismo indique, entregando el vendedor todos los documentos necesarios para ello, tales como la escritura pública que posee el vendedor y los antecedentes".

Esta obligación reposaba sobre el titular registral, el Sr. Teodoro García, una obligación de hacer a los fines de otorgar escritura a favor del comprador originario quien era el Sr. Héctor Avelino Passamonti conforme el boleto de compraventa primario de fecha 10/05/1970, pero como bien se ha acreditado por medio del proceso sucesorio traído por cuerda a los presentes actuados, el mismo falleció el día 25/07/1971.

Siendo entonces que el obligado a otorgar la escritura traslativa de dominio se encuentra fallecido, la misma debe ser cumplida dentro de su proceso sucesorio, pues si bien se condena al causante a otorgar escritura traslativa de dominio actualmente debe canalizarse la condena dentro del proceso mencionado y a través de sus eventuales herederos.

...En consecuencia, corresponde hacer lugar a la demanda deducida, debiendo la demandada obtener la inscripción del bien a nombre de los actores Víctor Hugo Canales y Ariel Eduardo Ford en un plazo de 15 días a contar desde la notificación de la presente y teniendo en cuenta la profesional notaria denunciada a esos fines ante el proceso sucesorio. En su defecto, y de ser ello posible, la escritura traslativa de dominio en este juicio será firmada por la magistrada de primera instancia conforme las previsiones del art. 512 del CPCC.

Resulta aplicable al presente lo dispuesto por los arts. 1184, 1185, 1197, 1198, 1204, 2342, 2355, 3539 a 3544, sgtes. y cctes. del derogado Código Civil conforme la pretensión de autos ha sido dar cumplimiento a contratos de fecha anterior a la entrada en vigor del nuevo Código Civil y Comercial, y los arts. 512 y cctes. del CPCC..." (CAGR, [Se. 128/2021](#), del 27/10/2021, "Canales")

VIII.- En el marco indicado, corresponde analizar si se encuentran cumplidos los requisitos para que proceda la presente demanda.

Para ello tengo en consideración que estamos en presencia de una acción enderezada al cumplimiento de una obligación de hacer.

También que la calidad de acreedor del actor y de deudores de los demandados, surge del contrato de cesión de derechos que se adjunta al inicio del proceso, del informe de dominio y de las declaratorias de herederos dictadas en los procesos sucesorios. Con ello se acredita también la legitimación activa y pasiva para obrar en el presente trámite.

En cuanto al objeto de la obligación se encuentra determinado en el contrato, al referirse al otorgamiento de la escritura sobre el inmueble con N.C. 17-1-C-406-04, bajo la modalidad de tracto abreviado.

El plazo de cumplimiento se encuentra vencido, conforme se indicó en los considerandos anteriores, al señalar que el actor podía requerir la escrituración luego de transcurrido un año de la celebración del contrato, tiempo que se estimaba adecuado para el dictado de la declaratoria de herederos y pago de aranceles y tributos en el expediente sucesorio. La declaratoria de herederos en cuestión se dictó en fecha 08/03/2010 y el actor intimó para el otorgamiento de la escritura en fecha 24/07/2023.

Es por ello que acreditada la existencia de la obligación de escriturar, los sujetos de la misma, el vencimiento del plazo y el incumplimiento de

los deudores, corresponde hacer lugar a la demanda.

Para su cumplimiento, teniendo en consideración que estamos en presencia de un bien inmueble que integra el acervo sucesorio de ambos causantes antes referidos, en los cuales los demandados han sido declarados únicos herederos, deberá denunciarse el bien en los dos procesos sucesorios y dar cumplimiento a los requisitos tributarios y arancelarios correspondientes, cumplidos los cuales se autorizará la escrituración por intermedio del escribano que designe el actor, debiendo los demandados comparecer a su firma bajo apercibimiento de aplicar astreintes y/o de lo dispuesto por el art. 459, párrafo primero del CPCC.

En cuanto al plazo para el otorgamiento de la escritura, el mismo se fija en cuarenta y cinco (45) días corridos, teniendo en consideración el estado de los trámites del sucesorio y el tiempo que puede insumir el otorgamiento de informes, libre deudas, pagos y conformidades.

IX.- En consecuencia, y por lo expuesto corresponde hacer lugar a la demanda y condenar a los demandados al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio sobre el inmueble N.C. 17-1-C-406-04, bajo la modalidad de tracto abreviado, en el plazo de cuarenta y cinco (45) días, bajo apercibimiento de aplicar astreintes y/o de proceder a la firma de la escritura por el suscripto.

VII.- Costas. En cuanto a las costas corresponde imponerlas a la parte demandada en su calidad de vencida (art. 62 del CCyC).-

VIII.- Honorarios. Firme que se encuentre la presente se procederá a la fijación de audiencia en los términos del art. 24 de la L.A., para el establecimiento del monto base para la posterior regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes.

Por los fundamentos expuestos, normas legales, jurisprudencia y

doctrina citadas,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda iniciada por el Sr. [ACTOR_1] y, en consecuencia, condenar a [DEMANDADO_1] y [DEMANDADO_2], herederos de la Sra. [FAMILIAR_1] y del Sr. [DEMANDADO_2], a otorgar a favor del actor la escritura traslativa de dominio del inmueble situado en la ciudad de San Antonio Oeste, Nomenclatura Catastral 17-1-C-406-04.

Ello dentro del término de cuarenta y cinco (45) días a contar desde que adquiera firmeza la presente sentencia, ante el registro de la escribana o escribano que proponga la parte actora y con las demás modalidades indicadas en los considerandos.

Todo lo anterior, bajo apercibimiento de que si la obligada no cumpliera, aplicar astreintes y/o ser otorgada la escritura por el juez, por ella y a su costa (cfr. art. 459 CPCC).

II.- Imponer las costas a la parte demandada en su condición de vencida (art. 62 del CPCC.).

III.- Firme que se encuentre la presente se procederá a la fijación de audiencia en los términos del art. 24 de la L.A., para el establecimiento del monto base para la posterior regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes.

IV.- Regístrese y notifíquese en los términos previstos por los arts. 120, 121, inc. "g", y 138 del CPCC.-

Notifíquese a la Caja Forense de la Provincia de Río Negro a cuyos efectos se vincula a la misma al presente proceso.-

José María Iturburu

Juez.