

CAUSA N° CH-00268-C-2022

Choele Choel, 12 de marzo de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: "**CHERRY PATRICIA LIA C/ RIVERO RAUL ALBERTO S/ ESCRITURACIÓN**", EXPTE. N° **CH-00268-C-2022**, de los que,

RESULTA: Que en fecha 27/12/2022 adjunta documental y se presenta la Sra. Patricia Lía Cherry, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Pablo Squadroni, iniciando demanda por escrituración contra el Sr. Raúl Alberto Rivero, ello conforme surge del Boleto de Compra-venta que acompaña.

Refiere que adquirió por parte del demandado un inmueble ubicado en calle Echeverría N° 257 de Río Colorado, nomenclatura catastral 09-1-E-237-19, abonando la suma de U\$S 24.000 dólares estadounidenses, cumpliendo de este modo con la totalidad del pago acordado y entregando el demandado la posesión del inmueble.

Continúa diciendo que convinieron la celebración de la escritura a requerimiento de las partes y que por ese motivo hace años la accionante inició formalmente el pedido para que el demandado otorgue la escritura traslativa de dominio, sin obtener una respuesta positiva por parte del mismo.

Que habiendo transcurrido en exceso el lapso de tiempo para que el demandado procediera a suscribir la escritura y frente a los comportamientos evasivos por su parte, a pesar de la Carta Documento enviada exigiendo su cumplimiento, no tiene más opción que recurrir a la justicia solicitando que se condene al demandado a suscribir la correspondiente escritura.

Peticiona como medida cautelar que se trabe embargo sobre el inmueble objeto de este litigio.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

En fecha 07/02/2023 se tiene por presentada, parte, con patrocinio letrado y por constituido domicilio procesal.

De la acción que se deduce, que tramitará según las normas del proceso Ordinario (Art. 294 1° párrafo del CPCC), se dispone conferir traslado al demandado.

Asimismo, se hace lugar a la medida cautelar solicitada, se ordena trabar embargo sobre el inmueble NC: 09-1- E-237-19 y librar oficio al Registro de Inmueble a fin de anotar la medida aquí dispuesta.

En fecha 21/04/2023 se agrega cédula ley N° 22172 sin diligenciar, conforme lo informado por el Oficial Notificador el demandado no vive allí.

En fecha 13/06/2023 se agrega informe del Renaper, del que surge que el domicilio del demandado es Magallanes 594, Ushuaia, Tierra del Fuego.

En fecha 11/08/2023 se agrega informe de la Secretaria Electoral Nacional del que surge que el domicilio del demandado es Magallanes 594, Ushuaia, Tierra del Fuego.

En fecha 18/10/2024 se autoriza a practicar una nueva notificación bajo responsabilidad de parte.

En fecha 22/11/2024 se agrega cédula ley N° 22172 dirigida al demandado debidamente diligenciada.

En fecha 20/05/2025 se agrega informe del Registro de la Propiedad Inmueble.

En fecha 05/09/2025 siendo que se ha notificado al Sr. Raúl Alberto Rivero, DNI: 12.837.671 y encontrándose vencido el plazo para contestar demanda y comparecer a estar a derecho sin que lo hubiere efectuado, se lo declara incompareciente en juicio, haciéndose efectivo el apercibimiento que determina el Art. 53 *in fine* del CPCC.

En fecha 19/12/2025 se autoriza a notificar la declaración de incomparecencia bajo responsabilidad de parte.

En fecha 02/01/2026 se agrega cédula ley N° 22172 dirigida al demandado debidamente diligenciada.

En fecha 23/02/2026 atento el estado de autos, se declara la cuestión de puro derecho, reservando los autos en Secretaría en los términos del Art. 332 tercer párrafo del CPCC.

En fecha 25/02/2026 la actora amplía los fundamentos de la pretensión deducida, integrando los desarrollos doctrinarios aplicables y precisando las consecuencias procesales derivadas de la conducta omisiva del demandado.

Refiere que la acción se sustenta en la existencia de un contrato válido instrumentado mediante boleto de compraventa y que de conformidad con el Art. 957 del CCC el contrato es el acto jurídico por el cual las partes manifiestan su consentimiento para crear relaciones jurídicas patrimoniales, por lo que aun cuando la transmisión del dominio inmobiliario requiera escritura pública (Art. 1017 inc. a CCC), el boleto es plenamente eficaz en el plano obligacional.

Que la regulación del Art. 1017 del CCC debe interpretarse en el marco de los contratos solemnes relativos, esto implica que la omisión de la escritura pública no acarrea nulidad, sino que el contrato subsiste como título hábil para exigir el otorgamiento de la formalidad omitida, lo que armoniza con el Art. 1018 del mismo cuerpo legal que configura el otorgamiento pendiente como una obligación de hacer, susceptible de ejecución sustitutiva judicial.

Dice que ha cumplido íntegramente sus prestaciones: abonó el precio pactado y recibió la posesión del inmueble; mientras que el demandado fue requerido extrajudicialmente y luego judicialmente, persistiendo en su renuencia a otorgar la escritura.

Que respecto a la mora, tratándose de una obligación cuyo cumplimiento debía concretarse a requerimiento, la intimación fehaciente cursada y la posterior notificación de la demanda resultan suficientes para constituir al demandado en mora, consolidando el incumplimiento y habilitando la vía de cumplimiento forzado.

Continua diciendo que a ello debe sumarse que el demandado no contestó la demanda pese a estar debidamente notificado, lo que hace aplicable el Art. 328 del CPCC, que dispone expresamente: *"La falta de contestación de la demanda o reconvención, en su caso, constituye presunción de verdad de los hechos pertinentes y lícitos afirmados por la contraria"*.

Que en la doctrina, Lino Enrique Palacio y Adolfo Alvarado Velloso, señalan que: *"la incontestación o falta de negativa sobre ciertos extremos fácticos de la demanda tiene el mismo valor que una confesión si, habiendo una respuesta del*

demandado, niega alguno de los hechos y nada dice sobre otros porque, al excluir estos últimos de una negativa concreta supone su tácita aceptación".

Que en consecuencia, deben tenerse por reconocidos los hechos pertinentes y lícitos expuestos en la demanda, entre ellos: la celebración del boleto, el pago íntegro del precio, la entrega de la posesión, la intimación fehaciente y la renuencia del demandado a escriturar.

Afirma que la causa se encuentra en condición de dictarse sentencia, ya que no existe controversia fáctica pendiente, sino la mera aplicación del derecho a hechos que, por imperio del segundo párrafo del Art. 328 del CPCC, deben tenerse por verdaderos.

Sostiene que de conformidad a todo lo expuesto, se encuentran reunidos los presupuestos legales y procesales para el acogimiento de la acción: contrato válido (Art. 957 CCC), exigencia de escritura pública como requisito instrumental (Art. 1017 CCC), obligación de hacer ejecutable judicialmente y supletoria en caso de renuencia (Art. 1018 CCC), cumplimiento íntegro de la compradora, mora del vendedor y presunción legal de veracidad de los hechos por aplicación del Art. 328 CPCC.

Que por todo ello, corresponde hacer lugar a la demanda y condenar al demandado a otorgar la escritura traslativa de dominio bajo apercibimiento de ser suscripta por la Judicatura en su representación y a su costa, con expresa imposición de costas.

En fecha 06/03/2026 pasan a despacho las presentes para dictar sentencia.

CONSIDERANDO: I.- Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta para emitir sentencia y avocada a tal cometido y analizadas las constancias de autos, se tiene que la actora viene a reclamar por esta vía judicial, la Escrituración del inmueble, designado catastralmente como 09-1-E-237-19 ubicado en calle Echeverría N° 257 de Río Colorado, que dice haber adquirido al demandado Sr. Raúl Alberto Rivero, en el marco del boleto de compraventa que acompaña como documental.

Afirma que le compró a Rivero el inmueble antes individualizado, nomenclatura catastral 09-1-E-237-19, abonando por el mismo la suma de U\$S 24.000 y entregándole al vendedor la posesión del inmueble, por lo que solo quedaba pendiente entre ellos firmar la escritura traslativa de dominio a fin de inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble la nueva titularidad registral del inmueble.

Que hace unos años solicitó al Sr. Rivero que otorgue la escritura pertinente, sin obtener una respuesta favorable por parte del mismo, por lo que formalizó el reclamo mediante el envío de una Carta Documento, corriendo la misma suerte.

Respecto del demandado, tengo presente que habiendo sido notificado bajo responsabilidad de parte -conforme surge del Movimiento de Puma de fecha 22/11/2024-, luego de haber enviado oficios judiciales a diversas reparticiones para que informen su domicilio real, no se presentó en autos a hacer valer sus derechos y por ello en fecha 05/09/2025 se lo declaró incompareciente en juicio, haciéndose efectivo el apercibimiento que determina el Art. 53 *in fine* del CPCC.

II.- Ahora bien, respecto de la normativa aplicable tengo presente que conforme surge de las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, un contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales. (Art. 957); definiendo al contrato de compra venta, como aquel en el que una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero (Art. 1123).

En lo que respecta a la escrituración, que es el objeto de este proceso, dice el Art. 1017 del CCC "*Deben ser otorgados por escritura pública: a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles ...*".

Por su parte el Art. 1018 del CCC habla de la obligación de hacer que implica otorgar la escritura traslativa de dominio por parte del vendedor del inmueble, específicamente refiere que si la parte obligada es remisa a hacerlo el juez lo hará en su representación siempre que las contraprestaciones estén cumplidas.

En este punto, el Art. 1137 legisla sobre las obligaciones del vendedor, diciendo: "*El vendedor debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida.*"

También está obligado a poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete".

III.- Delimitado el marco normativo aplicable al presente caso, corresponde ahora analizar la prueba producida por la parte actora sobre la que funda su reclamo.

Preliminarmente, tengo a la vista el Boleto de compra venta que adjunta como documental, del que surge que fue suscripto el 22/04/1991, entre el Sr. Raúl Alberto Rivero, DNI: 12.837.671, en carácter de vendedor, y la Sra. Patricia Lía Cherry, DNI: 12.827.254, en carácter de compradora, siendo el objeto del mismo un inmueble ubicado en calle Echeverría N° 257 de Río Colorado, cuya nomenclatura catastral es 09-1-E-237-19, que consta de 3 dormitorios, cocina, baño y garaje, dotado de termotanque y un calefactor.

Seguidamente se fija el precio en la suma de U\$S 24.000, pagaderos de la siguiente manera: 10.000 dólares estadounidenses en el acto de la firma del boleto en dólar billete, 5.000 dólares estadounidenses a pagar dentro de los 10 siguientes a la firma del presente y 9.000 dólares estadounidenses a pagar el día 22/08/1991.

A continuación, se establece que la posesión del inmueble se entregará en un plazo de 15 días contados a partir de la firma del contrato, libre de ocupantes y con los impuestos, tasas y contribuciones pagos hasta mes de abril inclusive, así como los servicios de electricidad, gas y teléfono fijo.

Por último, en la cláusula séptima se establece que la escritura traslativa del dominio se hará cuando las partes lo requieran, siendo los gastos que dicho trámite demande soportados por la compradora.

Asimismo, la actora ha producido prueba informativa mediante la que, previo envío de un oficio judicial al Registro de la Propiedad Inmueble, se agregó un informe en fecha 20/05/2025, del que surge que el dominio del inmueble cuya Nomenclatura Catastral, es: 09-1-E-237-19, Finca N° 11457, consta inscripto a nombre del Sr. Raúl Alberto Rivero, DNI: 12.837.671.

De este modo la actora ha acreditado que el inmueble cuya escrituración pretende se encuentra inscripto bajo la titularidad registral del demandado y que en el año 1991 celebraron la compra venta del mismo, abonando la accionante la totalidad del precio

convenido y entregando el requerido la posesión del inmueble.

De acuerdo a lo relatado por la actora la única obligación pendiente que subsistía entre las partes consistía en otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble en cuestión, y que demostrando el accionado una actitud renuente luego de serle requerido en varias oportunidades la actora le envió una Carta Documento el día 02/03/2022, que tengo a la vista y cuyo contenido transcribo a continuación.

"Me dirijo a Ud. a efectos de intimarlo a que en el plazo perentorio e improrrogable de 15 días de recibida la presente proceda a otorgarme la escritura traslativa de dominio del inmueble sito en Echeverría N° 257 de Río Colorado, Provincia de Río Negro, designado catastralmente 09-1-E-237-19, que Ud. me vendiera en fecha 22/04/1991, en tal sentido deberá hacerse presente en Escribanía Palmieri sita en calle Roca N° 255 de Río Colorado, a los efectos de hacer entrega de toda la documentación personal a dichos efectos, ello bajo apercibimiento de accionar judicialmente en caso de silencio y/o negativa de su parte".

De este modo, la actora acredita haber requerido extrajudicialmente la escrituración al demandado - dando cumplimiento al recaudo establecido en la Clausula Séptima del Instrumento Privado al que vengo haciendo referencia - , y siendo ésta una obligación de hacer debía concretarse a partir de la intimación fehaciente cursada por Carta Documento y luego la notificación de la demanda; resultando tales actos suficientes para constituir al demandado en mora.

La doctrina sostiene *"aquellos contratos que requieren de la escritura pública y sólo se encuentran formalizados en un instrumento privado, salvo los supuestos de excepción, tienen fuerza vinculante para las partes y ponen a su cargo el cumplimiento de una serie de obligaciones, según el contrato de que se trate. Así, por ejemplo, si es una compraventa, engendra obligaciones de dar (entrega de la cosa, pago del precio) y, en lo que aquí interesa, genera la obligación de escriturar... Aun cuando las partes no hayan hecho referencia alguna en el boleto a la necesidad de otorgar en el futuro la escritura pública, ésta debe realizarse dado que la obligación surge de la ley (arts. 773 y 1018, CCyC)".* (Juicio de escrituración, Claudio Marcelo Kiper. Pág. 20 y 150 - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2017).

Del análisis de la prueba aportada, entiendo que la actora ha acreditado los extremos invocados en su escrito de demanda, esto es que ha celebrado con el

demandado un contrato válido en los términos del CCC, que es procedente la exigencia de escritura pública a fin de perfeccionar la operación realizada, que ha cumplido íntegramente con las obligaciones que ha asumido y que ha constituido en mora al demandado; consolidando el incumplimiento contractual por parte del demandado y habilitando la vía de cumplimiento forzado.

Por otro lado, sabido es que frente a la declaración de incomparecencia del demandado, existe una presunción legal de veracidad de los hechos pertinentes y lícitos afirmados por la contraria, por aplicación del Art. 328 CPCC.

Específicamente, debo tener por ciertos entonces los hechos invocados en la demanda: celebración del boleto, pago íntegro del precio, entrega de la posesión, intimación fehaciente y renuencia del demandado a escriturar.

Asimismo, ante la postura procesal del demandado no existen hechos controvertidos sobre los que se deba resolver, por lo que la cuestión se limita a emitir una sentencia declarativa del derecho reconocido a la accionante.

Entonces, por los fundamentos expuestos hasta aquí y conforme los términos de los Arts. 957, 1017 inc. a, 1018, 1123, 1137 del CCC y Arts. 53 y 328 del CPCC, corresponde hacer lugar a la demanda de escrituración interpuesta por la Señora Patricia Lía Cherry contra el Señor Raúl Alberto Rivero respecto del inmueble sito en calle Echeverría N° 257 de Río Colorado, NC: 09-1-E-237-19. La escritura traslativa de dominio será instrumentada ante el escribano que designe la actora (segundo párrafo del Art. 459 del CPCC).

Por último, conforme lo dispuesto por el Art. 459 del CPCC, la consecuencia jurídica directa emanada del incumplimiento de la sentencia que ordena la escrituración por el condenado, es la suscripción de la misma por parte de la magistratura, a cuenta del primero y a su costa.

El mencionado artículo, dice: *"La sentencia que condene al otorgamiento de escritura pública, debe contener el apercibimiento de que, si el obligado no cumple dentro del plazo que fije, el Juez o Jueza la suscribirá por él y a su costa. La escritura se otorga ante el registro del escribano que proponga el ejecutante, si aquél no está designado en el contrato. El Juez o Jueza ordena las medidas complementarias que*

correspondan".

IV.- Las costas del presente proceso, de acuerdo al principio objetivo de la derrota, serán atribuidas a la parte demandada, a tenor del Art. 62 del CPCC.

Los honorarios del Doctor Pablo Squadroni serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del Art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2.212.

Por todo lo expuesto;

RESUELVO: I.- Hacer lugar a la demanda de escrituración iniciada por la Señora Patricia Lía Cherry contra el Señor Raúl Alberto Rivero, debiendo otorgar escritura traslativa de dominio respecto del inmueble sito en calle Echeverría N° 257 de Río Colorado, Pcia. de Río Negro, designado catastralmente como 09-1-E-237-19 y que hace al objeto del presente proceso en los términos del Art. 459 del CPCC; dentro de los 90 días de notificada la demandada de la presente sentencia, bajo apercibimiento de suscribir la suscripta la escritura correspondiente, conforme los fundamentos expuestos en los considerando.

II.- Las costas del presente proceso, de acuerdo al principio objetivo de la derrota, serán atribuidas a la parte demandada, a tenor del Art. 62 del CPCC.

III.- Los honorarios del Doctor Pablo Squadroni serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del Art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2.212.

IV.- Notificar a la actora de conformidad a lo dispuesto en el Art. 138 del CPCC, y al demandado declarado incompareciente por cédula en el domicilio real o, en su caso, por edictos durante dos (2) días, de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 53 y 56 del CPCC.

mvm

Dra. Natalia Costanzo

Jueza