

Cipolletti, 4 de marzo de 2026

AUTOS Y VISTOS: los presentes caratulados "BIORKMAN, MARTA ALICIA C/ TORRIGGIANI, FABIO E. V. Y OTROS S/ ORDINARIO – ESCRITURACIÓN" (Expte. CI-02382-C-2023), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- En fecha 25/10/2023 (I0001) se presentó Marta Alicia BIORKMAN por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Roberto Federico RAPPAZZO y promovió demanda de escrituración a su favor, respecto del inmueble identificado como Lote 17 Manzana 323, NC. 03-1H-323-17, sito sobre calle Castelli 33 de la ciudad de Cipolletti, contra BERNARDINA MARTIN (vendedora y titular registral del bien) y también contra Liliana Beatriz y Fabio Emeterio Vicente TORRIGGIANI MARTIN (herederos del cónyuge de la demandada, Raúl Torriggiani).

Sobre los hechos en que se funda su pretensión, mencionó que mediante un boleto de compraventa suscripto con fecha 10 de septiembre de 1976 —cuya copia acompañó—, la demandada Bernardina MARTÍN de TORRIGGIANI le vendió el referido inmueble, por el precio pactado de \$380.000, que afirmó haber abonado en su totalidad.

Refirió que al momento del boleto se le otorgó la tenencia provisoria de la fracción de tierra adquirida (superficie 398,20 m2) y luego, una vez urbanizado el loteo y dentro del plazo acordado, obtuvo la posesión definitiva. En cambio, la obligación de escriturar, jamás fue cumplimentada.

Al respecto, adujo que procuró contactarse con la vendedora a los fines de coordinar la suscripción de la escritura traslativa de dominio, pero por cuestiones ajenas a su parte (adquirente) ello no pudo ser formalizado, razón por la cual tuvo que convocar a la vendedora a una mediación judicial a tal efecto, que concluyó sin acuerdo.

Aseveró que, claramente, los demandados han incurrido en mora de su obligación de escriturar y, por lo tanto, subsisten los perjuicios que le causa esa situación, motivando todo ello el inicio del presente juicio.

Hizo ciertas consideraciones jurídicas sobre la obligación de escriturar, referidas al caso concreto, como así también consideraciones de índole fácticas que, en esencia, resaltan la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que habría ejercido sobre el inmueble desde el año 1976 (en base a lo cual, más adelante, expresó una reserva de ejercer los derechos y acciones como usucapiente, si ello resultara necesario ante

eventuales planteos o defensas de la contraparte).

Afirmó que la falta de escrituración le ha impedido disponer plenamente del inmueble, enajenarlo, gravarlo u ofrecerlo como garantía, reclamando en consecuencia el otorgamiento de la escritura a su favor y el resarcimiento complementario de los daños y perjuicios que alegó y estimó económicamente (daño emergente: \$1.000.000; daño moral: \$1.000.000 y pérdida de chance: \$1.000.000).

Fundó su pretensión en derecho, acompañó documental y ofreció otros medios de prueba.

Además, solicitó medidas cautelares: embargo sobre el inmueble objeto del juicio y la inhibición general de bienes de los demandados.

Finalmente, peticionó que oportunamente se haga lugar a la demanda, con costas a los accionados.

2.- Por providencia de fecha 22/11/2023 (I0002) se dio curso a la acción bajo las normas del proceso ordinario y se ordenó el traslado de la demanda.

También en ese despacho se hizo lugar al embargo preventivo solicitado, mientras que la inhibición general de bienes fue desestimada.

Una vez notificados —cfr. cédulas agregadas a la causa el 25/3/2024—, mediante presentación ingresada el 10/4/2024 a las 20:26 hs. comparecieron al proceso Bernardina MARTIN, Liliana Beatriz y Fabian Emeterio TORRIGGIANI MARTIN, todos con el patrocinio letrado de este último.

Aunque contestaron la demanda, lo hicieron de manera extemporánea. Por lo que, certificada esa circunstancia, por providencia de fecha 25/4/2024 se dispuso el desglose de la contestación (I0004).

3.- Firme lo anterior, a pedido de la parte actora se tuvo por incontestada la demanda por auto del 22/5/2024 (I0005).

En la misma fecha se dispuso la apertura de la causa a prueba y se fijó la audiencia preliminar, la que después se celebró el 1/7/2024 (I0007) y, cuarto intermedio mediante, continuó el 17/9/2024 (I0009). Frustrada allí la alternativa conciliatoria, se proveyeron las medidas probatorias ofrecidas por la parte actora.

La audiencia de prueba se realizó según acta del día 24/4/2025 (I0013) y su respectivo registro audiovisual. En esa ocasión se recibió la declaración de las testigos Norma Beatriz MONTERO y Julia Marisa Esther STAGNARO.

Las pruebas producidas en el proceso surgen de la certificación de fecha 16/05/2025 (I0014).

Clausurado el período probatorio y puestos los autos a disposición de las partes para alegar, solamente la actora presentó su alegato el 4/6/2025 (E0009).

Luego en fecha 7/11/2025 (I0018) se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido), y

CONSIDERANDO:

4.- Según los antecedentes de la causa anteriormente relacionados, la cuestión litigiosa principal radica en determinar si los demandados están obligados a otorgar a favor de la actora, como compradora por boleto de compraventa, la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto del juicio.

Ello, en el caso de la demandada Bernardina MARTIN, por la condición de vendedora y única titular registral del bien que le atribuye la parte actora.

Mientras que LILIANA BEATRIZ y FABIO EMETERIO VICENTE TORRIGGIANI, fueron demandados por su carácter de hijos y como tales herederos universales de RAÚL TORRIGGIANI, cónyuge no titular fallecido de la vendedora (quien, según lo referido en la demanda y la documental acompañada por la accionante, enajenó el inmueble el 10/9/1976 declarando ser de estado civil "casada").

De manera complementaria o accesorio, la pretensión de la actora se integra con el reclamo de los —supuestos— daños y perjuicios causados por el incumplimiento de la obligación de escriturar que imputa a los demandados.

5.- En el marco de la litis y de la relación procesal así entablada, es importante precisar inicialmente los efectos de falta de contestación oportuna de la demanda (en tanto la respectiva presentación de los accionados fue extemporánea y se desglosó).

En ese sentido, de acuerdo con lo previsto en el artículo 355 del CPCC —Ley 4142— (y ahora de la misma manera en el art. 328 del nuevo CPCC —Ley 5777—), esa conducta procesal constituye presunción de verdad de los hechos pertinentes y lícitos afirmados por la contraria (solo desvirtuable por prueba en contrario).

En cuanto a la documentación presentada junto con la demanda, tampoco fue impugnada en la etapa oportuna del pleito, por lo que se la debe tener por reconocida o recibida, según el caso (art. 356 ap. 1 CPCC —Ley 4142— y actualmente art. 329 ap. 1 CPCC —Ley 5777—).

Dice conocida doctrina que al no haber oposición respecto de los hechos, no hay discusión alguna sobre ellos que haga necesario probarlos (conf. Arazi y Rojas, Cód. Procesal, página 238).

Bajo tales lineamientos, importa remarcar que en virtud de la referida ausencia de

contradicción la presunción de verdad se extiende —en lo sustancial y a los fines de este pleito— a los siguientes hechos afirmados en la demanda:

i) La compraventa del inmueble, instrumentada mediante el boleto de fecha 10/9/1976 presentado por la parte actora. Instrumento que, según lo expuesto y de acuerdo con lo que surge de su contenido, se debe tener por reconocido y suscripto por la demandada Bernardina Martín de Torriggianni, casada, como parte vendedora.

ii) El cumplimiento por parte de la accionante (compradora) del pago total del precio convenido en la cláusula segunda del boleto referido.

iii) La tradición del inmueble al momento de la suscripción del boleto, la entrega y adquisición de la posesión unos meses después (al concluirse la urbanización del loteo) y, desde entonces, el ejercicio ininterrumpido de esa relación de poder sobre la cosa por parte de la actora.

iv) La imposibilidad, por diversos motivos, de concretarse la escritura traslativa de dominio; sin que la vendedora nunca haya notificado a la compradora el lugar y la fecha para el otorgamiento del acto, tal como se había estipulado en el boleto.

v) Luego, también, la negativa —implícita— de la parte vendedora a otorgarla pese a los diversos requerimientos cursados por la actora (entre ellos y, por último, mediante la convocatoria a la mediación prejudicial, finalizada sin acuerdo).

Sin perjuicio de tales presunciones favorables, la actora igualmente produjo prueba (documental, informativa, testimonial) para reforzar la convicción judicial sobre los extremos de la pretensión deducida. La misma, en cuanto resulte de relevancia, será considerada en los puntos siguientes.

6.- Acerca de la naturaleza de la relación y de la obligación de escriturar, es importante remarcar que el boleto de compraventa entre la actora y la codemandada Bernardina MARTIN se celebró en el año 1976.

O sea, bajo la vigencia del Código Civil de Vélez (Ley 340), que 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 —Ley 26.994—).

Así, 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 de escriturar como obligación de hacer susceptible de ejecución forzada (hoy el Código Civil y Comercial sigue similar lineamiento en sus

arts. 1017, 1018 y ccds.).

Según nuestra normativa, el boleto de compraventa presenta como característica el de ser obligacional, no siendo por esencia traslativo de la propiedad. Nace con su celebración una obligación a cargo de la parte vendedora de transferir su dominio a la adquirente para dar acabado cumplimiento a los requisitos vinculados al título y modo.

Ello se desprende, sin más, de la exigencia que ya emanaba del art. 2602 del código velezano, y que reproduce el actual art. 1892 del CCC, al exigir, para tener por transferido el dominio, la instrumentación de la compraventa en escritura pública. En otros términos, nuestro ordenamiento considera válido el boleto de compraventa a la vez que insuficiente para transmitir la propiedad, por ello y a los efectos de que ésta última se tenga por operada se debe instrumentar indefectiblemente por dicha vía.

De ese modo, en el supuesto de autos el boleto de compraventa genera una obligación recíproca de escriturar.

En este sentido, en un proceso de objeto similar la Cámara de Apelaciones de esta ciudad, replicando doctrina especializada y jurisprudencia de la Cámara Nacional Civil, resaltó: *"...nos encontramos en un juicio de escrituración, en el que se persigue el cumplimiento de una obligación de hacer. Concretamente y en lo que refiere a las obligaciones emergentes del boleto de compraventa, se ha 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); CNCiv. Sala «A» en E.D. 1-191; Sala «B» en E.D.68-189; Sala «C» en E.D. 68317; Sala «F» en E.D. 76-580; Sala «G» en E.D. 112-319; esta Sala en E.D. 71-251 y en causa 108.758 del 8-5-92)" (cfr. CNCivil, Sala E, in re "R. G. E. y otro c/ T. M. J. s/ escrituración")...* (Cam. Apel. IV CJRN, Se. 109/22: "[CERDA CAMPOS](#)").

En autos, al incontrovertido boleto de compraventa se suma el informe sobre asientos vigentes expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble que confirma que el bien objeto del juicio continúa inscripto a nombre de la demandada *"Bernardina Martin, arg., cas. Iras. nupc., LC N°0.556.307"* ([E0005](#)).

Por lo tanto, siendo esta última parte obligada en el negocio y deudora de la

obligación de escriturar asumida en las cláusulas cuarta y quinta del contrato (legitimada pasiva sustancial), no caben dudas de que, en lo referido a dicha obligación personal de hacer, debe acogerse la demanda promovida en su contra por la cocontratante Biorkman.

7.- Determinado lo anterior, corresponde ahora analizar si los restantes demandados —Liliana Beatriz y Fabio Emeterio Vicente TORRIGGIANI— resultan también sujetos pasivamente legitimados en la presente acción, en razón de la condición de presuntos herederos del cónyuge no titular fallecido que les atribuye la parte actora. Pues la determinación de tal extremo constituye un presupuesto ineludible, que debe verificarse —aun de oficio— para el dictado de una sentencia válida.

Cabe recordar que la legitimación para obrar denota la condición jurídica en la que se hallan una o varias personas en relación con el derecho que invocare en el proceso, ya sea en razón de la titularidad del mismo o de otras circunstancias idóneas para justificar su pretensión, configurando ello, en todos los casos, un elemento sustancial de la litis, cuya ausencia impide que la sentencia resuelva la debida relación sustancial del debate (cfr. Fenochietto, Carlos E., "Código Procesal", comentario al art. 347, ps. 354/355, Ed. Astrea).

Así, la legitimación en la causa ("legitimatio ad causam"), es la necesaria correspondencia entre el sujeto que interviene en el proceso y la relación jurídica sustancial controvertida. Pues la pauta para determinar la existencia de legitimación procesal está dada, en principio, por la titularidad activa o pasiva de la relación jurídica sustancial controvertida en el proceso.

Ello implica, que para hacer valer un derecho en juicio, debe preexistir la posibilidad de individualizar un sujeto pasible de asumir el rol de demandado en calidad de obligado.

Con todo ello, en el presente caso se debe hacer un primer señalamiento de índole formal. Aunque no se trata de circunstancias negadas (dada la falta de contestación oportuna de la demanda), la actora no ha acompañado elemento probatorio alguno que permita tener por acreditada la identidad y totalidad de quienes revestirían la calidad de herederos del cónyuge de la titular registral.

Recién en su alegato ([E0009](#)), la pretendiente adujo que el carácter de herederos de Raúl TORRIGGIANI que investirían los codemandados *"surge del informe del Registro Público Juicios Universales del Poder Judicial de Río Negro, registro de carácter público, por lo que dicho extremo puede ser ratificado con una simple*

compulsa por Secretaria"; y "que "en dicho registro también surge el carácter de cónyuges de la Sra. Martin y el Sr. Torreggiani".

Si bien ello no resulta del todo exacto, ya que en rigor no constan en dicho registro público los datos de los herederos reconocidos como tales en la respectiva declaratoria (se remite ilustrativamente a lo que surge de la consulta concreta en el [RPJU](#)), lo relevante es que, aunque se asumiera que los codemandados efectivamente revisten ese carácter, tal circunstancia no bastaría por sí misma para sostener su legitimación pasiva en esta causa.

Al respecto, remarco que la demanda de escrituración debe dirigirse contra quien o quienes se hayan obligado en el boleto de compraventa a otorgar la escritura pública (cfr. Kiper, Claudio, Juicio de escrituración, Hammurabi, Buenos Aires, 2009, p. 382).

Por ende, en tanto la pretensión deducida en este proceso importa el cumplimiento forzado de una de las obligaciones que la vendedora asumió con la compradora al firmar el boleto de compraventa (cfr. arts. 505, inc. "a" y 1187 del Código Civil derogado, aplicable al caso), está claro que es aquella —la enajenante— la única persona contra quien puede dirigirse la demanda.

No altera esa conclusión el hecho de que al momento de suscribir el boleto de compraventa la vendedora, única titular registral del bien, estuviese casada. Tampoco la circunstancia de que, aparentemente, haya faltado el asentimiento del cónyuge no titular para el negocio de disposición (arg. art. 1277, Cód. Civil), si es que ciertamente ese recaudo fuera exigible por el —presunto— carácter ganancial del bien.

En efecto, de acuerdo con lo que se desprende del art. 1272 del Cód. Civil, la adquisición del inmueble por parte de la demandada MARTIN durante la vigencia de su matrimonio (según consta en el informe del RPI ya mencionado), proyecta una presunción de ganancialidad de lo adquirido, salvo que encuadre como bien propio (recibido a título de herencia, legado o donación).

Sin embargo, en la práctica notarial ello recién se verifica al autorizarse una escritura traslativa de dominio otorgada por persona casada bajo régimen de comunidad o, como se denominaba antes, régimen de ganancialidad de la sociedad conyugal. Pues el escribano debe verificar —en la medida de lo razonable— el carácter propio o ganancial del inmueble, porque de ello depende la exigencia o no de asentimiento conyugal y, en definitiva, la validez y oponibilidad del acto.

Así, por su propia función y en base a la estructura del régimen de bienes del matrimonio, antes de autorizar la escritura el notario debe efectuar un control mínimo

de legalidad y congruencia del título, impuesto por su deber general del ajustar el acto a la ley y resguardar la seguridad jurídica.

En consecuencia, aunque en el informe registral conste la condición de casada de la única titular del inmueble (Bernardina Martín de Torriggiani), y por más que se considere la presunción legal apuntada (art. 1272 Cód. Civil) y/o la que acarrea la falta de contestación de la demanda, el carácter propio o ganancial del bien no puede determinarse con certeza en esta sentencia sin el examen del título respectivo, del que en definitiva —y de manera exclusiva— depende esa calificación.

De todos modos, aun si por hipótesis se admitiera que el inmueble dispuesto por la titular registral mediante boleto de compraventa fuera un bien ganancial de la sociedad conyugal (luego extinguida de pleno derecho por el fallecimiento de su esposo) y que, en consecuencia, subsistiera la exigencia del asentimiento previsto por los antiguos arts. 1276 y 1277 del Código Civil —ahora predicable, según esa interpretación, respecto de los sucesores del cónyuge fallecido—, el resultado, desde el punto de vista de los sujetos legitimados en el juicio de escrituración, sería el mismo.

En esa dirección, vuelvo a señalar que conforme surge de los arts. 1185, última parte, y 1187 del Código Civil derogado, la venta de un inmueble por instrumento privado o boleto debe entenderse como un contrato en el que las partes se han obligado a otorgar la escritura pública traslativa del dominio de aquel, por lo que el contratante que incumpliera esta obligación de hacer podrá ser demandado para que satisfaga esa prestación.

Se trata en definitiva de una obligación personal cuyo incumplimiento autoriza a demandar solo a quien la asumió.

Recuérdese, por ejemplo, que ya el ordenamiento legal anterior autorizaba la venta de una cosa total o parcialmente ajena (conf. art. 1177 Cód. Civil). Al igual que en el caso en que, en las hipótesis que contempla el art. 1277 del mencionado cuerpo legal, el cónyuge del propietario no ha prestado en el boleto la conformidad que prevé la citada norma, tanto la doctrina como la jurisprudencia consideran que en aquellos supuestos *"el compromiso asumido lleva implícita la obligación del promitente de venta de realizar las diligencias y gestiones necesarias para que, en su momento, pueda efectuarse la transmisión del derecho real"* (Augusto Belluscio, con la colaboración de Eduardo Zannoni en obra citada, Tomo 6, pág. 182, Editorial Astrea, año 1986; Claudio Kiper, obra citada, pág. 118).

Si la escritura traslativa del dominio no es otorgada, el adquirente por boleto

podrá demandar el cumplimiento de la referida obligación de hacer a su cocontratante, pero esa insatisfacción de la prestación acordada no determina que el cónyuge no titular —o, en su caso, sus herederos— sean legitimados pasivos de la acción de escrituración.

Si por cualquier circunstancia (v.gr. modificación total o parcial del propietario por disolución de la sociedad conyugal), el promitente no obtiene la necesaria conformidad y la consecuente suscripción de la escritura respectiva, y esta no puede ser otorgada por el juez interviniente, deviniendo por tanto imposible el cumplimiento de la obligación asumida, el contrato habrá de ser resuelto, debiendo el incumplidor indemnizar los consecuentes daños y perjuicios, como lo prevé la última parte del art. 1187 del Código Civil.

En el caso que nos ocupa, a la fecha de la suscripción del boleto incorporado a la causa la demandada era la única propietaria del bien cuyo dominio se obligó a transferir en favor de la accionante. De resultar necesario, nada imposibilita a la demandada procurar extrajudicialmente la conformidad de los herederos del cónyuge no propietario, o incluso instarlo en el propio proceso sucesorio de su esposo.

Por otra parte, si ciertamente les fuera exigible (supuesto de ganancialidad) y los herederos se negaran a prestar la conformidad prevista en el art. 1277 del Código Civil, la adquirente por boleto podría, ejercitando la acción subrogatoria o por su propio derecho, obtener la respectiva venia judicial, por el trámite y en el proceso que corresponda, si entiende que la negativa es infundada o no se ajusta a derecho (Claudio Kiper, obra citada, pág. 303).

Y si en definitiva, como anticipé, el otorgamiento de la escritura respectiva resulta imposible, el contrato se resolverá, en virtud de lo establecido en la última parte del art. 1187 del Código Civil, debiendo la demandada indemnizar los daños y perjuicios ocasionados.

En suma, sea que se parta de la hipótesis de que el inmueble reviste carácter propio de la titular registral —supuesto en el cual el cónyuge no propietario y sus herederos carecen por completo de vínculo jurídico con el bien—, o sea que se lo considere ganancial y, por ende, sujeto en abstracto al régimen de asentimiento conyugal de los arts. 1276 y 1277 del Código Civil, el resultado no varía en lo que aquí interesa: la obligación de escriturar es personal de la vendedora que suscribió el boleto y única titular registral, y su incumplimiento no proyecta legitimación pasiva en cabeza del cónyuge no titular ni, menos aún, de sus herederos, quienes solo podrían ejercer, en su caso, las facultades de impugnación o de venia judicial a través de las vías

específicas que el ordenamiento pone a su disposición, pero no ser condenados como deudores directos en este juicio de escrituración.

Alternativamente, siguiendo cierto criterio jurisprudencial, podría entenderse que si el bien efectivamente fuera ganancial, y por lo tanto los herederos del cónyuge no titular beneficiarios —por sucesión— de la tutela del artículo 1277 del Código Civil, no habría obstáculo legal para que en el juicio de escrituración se dilucide su eventual oposición y, en caso de carecer esta de justa causa, el juez supla dicha negativa (conf. C.N.Civ. Sala F, E.D. 50-340; íd. E.D. 72-536; íd. Sala D, L.L. 1977-D121).

Sin embargo, en términos de congruencia procesal, tal hipótesis no se condice con el modo en que fue deducida la demanda, en la que ni siquiera se mencionó el citado art. 1277 del Código Civil, ni el instituto del asentimiento conyugal.

El único basamento explícito para demandar a los herederos —denunciados— del Sr. RAUL TORRIGGIANI, fue que *"conforme surge del informe de dominio y contrato adjuntado la titular registral revestía el carácter de casada al momento de la venta del inmueble."* Afirmándose más adelante que *"los demandados han incurrido en mora de su obligación de escriturar, lo cual motiva el inicio del presente juicio"*.

Al menos con respecto a Liliana y Fabio TORRIGGINI, tal enfoque de la pretendiente es erróneo, ya que —digo una vez más— tanto ellos como antes su padre fallecido no intervinieron en el negocio concertado con la actora ni se obligaron, por consiguiente, a otorgarle la escritura pretendida.

De lo que inevitablemente se sigue que la demanda promovida en su contra debe ser rechazada.

8.- Entonces, ha quedado definido que la condena a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble a favor de la actora debe ser impuesta exclusivamente a Bernardina MARTIN, independientemente del asentimiento o la convalidación que —como deber implícito de su obligación de hacer— ella misma tuviese que procurar obtener de los herederos de quien fuera su cónyuge, solo si, según su título, el bien fuese de carácter ganancial.

Ello sin perjuicio de que, en la eventualidad de confirmarse la falta de cumplimiento de la exigencia del art. 1277 del Cód. Civil (supuesto de ganancialidad del bien), y en caso de mediar negativa o inactividad, también pueda ser la propia actora (compradora) quien lo plantee en la etapa de la ejecución de sentencia y pida que el juez

supla esa resistencia (cfr. "Asentimiento conyugal en los juicios por escrituración", Autora: Herrera, Micaela, Publicado en: LA LEY1997-D, 513. Cita: TR LALEY AR/DOC/13027/2001).

Ahora bien, en cuanto al modo en que la condena deberá ser cumplida, aprecio que en la cláusula quinta del boleto de compraventa se estipuló que la escritura traslativa de dominio se llevará a cabo ante el escribano que designe oportunamente la vendedora, cuando lo requiera la compradora. Siendo los gastos totales y honorarios que demande dicho acto por cuenta de la compradora, con excepción del impuesto a las ganancias que será a cargo de la vendedora.

Así, por un lado, ante la ausencia de un plazo cierto y determinado para escriturar y dada la naturaleza de esa obligación pendiente, que necesariamente requiere tramites preparatorios (pedido de informes y certificaciones actuales —estado de dominio, inhibiciones, libre de deudas, etc.—), optaré por fijar un plazo de cuarenta y cinco (45) días.

En cuanto al oficial público que debe autorizar el acto, cabe señalar que el art. 459 del CPCC —Ley 5777— referido a la condena a escriturar, en su segundo párrafo establece: *"La escritura de otorga ante el registro del escribano que proponga el ejecutante, si aquel no está designado en el contrato."*

Así, debe repararse en que, más allá de la facultad genérica reservada para la vendedora de designar escribano en su oportunidad (y pese a que ya pasaron casi 50 años), en rigor de la referida cláusula quinta del boleto no surge que, en concreto, se haya nombrado a alguno. Debiéndose así equiparse la situación, a los fines del artículo antes citado, a la ausencia de designación de escribano en el contrato, lo que faculta a la actora (ejecutante) a proponerlo.

Entiendo así que corresponde aplicar esa directriz legal, sin dejar de mencionar que, sobre la cuestión, tradicional y destacada doctrina opina que cuando el perdidoso hubiera sido facultado o se hubiere reservado el derecho a proponer escribano en el contrato, tal facultad la pierde al resultar vencido (Mosset Iturraspe, Jorge- Novellino, Norberto, "La Obligación de escriturar", La Rocca, Buenos Aires, 1994).

En lo que respecta a los gastos y honorarios que demande el acto escriturario, no hay ninguna razón que justifique apartarse de lo que fue específicamente acordado en su momento por los propios interesados. Es decir, serán a cargo de la compradora, con la única excepción convenida (impuesto a las ganancias a cargo de la vendedora).

Todo lo anterior, bajo apercibimiento de que si la demandada no cumpliera dentro

del plazo fijado, ser suscripta la escritura por la jurisdicción (juez), por ella —como vendedora— y a su costa.

En este último aspecto, cabe dejar sentado que cualquier intervención del suscripto a los fines de la escrituración, solo tendrá lugar en caso de hallarse cumplidos todos los requisitos registrales, catastrales, fiscales y/o cualquier otro referido al inmueble objeto de autos.

9.- Resta tratar la existencia, procedencia y, en su caso, la extensión o cuantía de los daños y perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales reclamados por la parte actora como consecuencia del incumplimiento oportuno de la obligación de escriturar asumida contractualmente.

Esta pretensión complementaria, lógicamente, solo podría prosperar respecto de la demandada Bernardina MARTIN, quien —como quedó dicho— resulta ser la única obligada a satisfacer esa obligación principal de hacer incumplida.

Por otro lado, tratándose la obligación de escriturar de una obligación recíproca e indivisible, va de suyo que el reclamo de la actora, solamente exteriorizado de modo objetivo por el requerimiento de la mediación prejudicial (26/7/2023) y luego ya con la demanda judicial (25/10/2023), es decir, después de más de 47 años de la firma del boleto de compraventa, a priori debilita sensiblemente la posición de injustamente damnificada en que pretende colocarse.

Incluso, de los propios términos de la demanda y de la documental acompañada se desprende que, ya muchos años antes, la actora había considerado la posibilidad de adquirir el dominio del inmueble por usucapión (el plano adjuntado de mensura particular para tramitar prescripción de dominio data del año 2018).

De este modo, cabe señalar que la pasividad o, si se prefiere, la espera excesivamente tolerante de la actora —a quien también le correspondía y aún le corresponde desobligarse mediante el otorgamiento de la escritura en su carácter de adquirente— no puede considerarse ajena a los perjuicios que ahora invoca.

En esa línea, se destaca que la accionante solo alegó genéricamente en la demanda que procuró contactarse con la vendedora para coordinar la suscripción de la escritura, pero por razones ajenas a su parte (compradora) ello no pudo ser formalizado. Con ese mismo grado de generalidad, la testigo Stagnaro declaró en la audiencia de prueba conocer que la actora en alguna oportunidad fue a la ciudad de General Roca para tratar de ubicar la vendedora.

No hay mayores explicaciones sobre cuáles habrían sido, en concreto, las

imposibilidades que obstaron a la escrituración (o bien a instar la ejecución forzada de esa obligación), y es insuficiente lo afirmado por la actora en cuanto a que la vendedora nunca le notificó la escribanía designada para concretar el acto. Antes que ello, conforme a la misma cláusula contractual, era la propia compradora quien debía requerir el otorgamiento de la escritura, en tanto se estipuló que se llevaría a cabo "*cuando lo solicite el comprador*" (cláusula quinta del boleto de compraventa).

Así, en el marco de la buena fe (art. 1198 del C.Civ.) y examinando la conducta de ambas contratantes, no hay fundamentos para imputar la mora únicamente a la vendedora en el cumplimiento de la obligación de escriturar, la que, se reitera, pesa por igual sobre ambas partes.

En todo caso, ello podría considerarse así desde que se compruebe un requerimiento específico, que en este caso —como ya mencioné— solo se evidencia con nitidez con el procedimiento de mediación prejudicial que instó la compradora 47 años después de contraerse la obligación común de escriturar, respecto de la cual ambas partes eran deudoras.

9.1.- Acerca del ***daño emergente***, cabe recordar que este importa la disminución concreta y efectiva del patrimonio del damnificado como consecuencia inmediata del hecho generador de responsabilidad, debiendo encontrarse debidamente acreditado en su existencia y cuantía.

En el caso, por el concepto mencionado, la actora funda su pretensión resarcitoria en la circunstancia de carecer de inscripción registral del inmueble, señalando en forma meramente enunciativa que ello le habría impedido enajenarlo, gravarlo u ofrecerlo como garantía de créditos personales. Sin embargo, tales afirmaciones no pasan de ser hipótesis genéricas, carentes de respaldo probatorio.

No se ha demostrado la existencia de operaciones frustradas, gastos concretos, pérdidas patrimoniales efectivas ni la configuración de un perjuicio cierto y actual susceptible de apreciación económica derivado de la falta de escrituración.

En tales condiciones, la indisponibilidad registral del bien —por sí sola— no configura daño emergente indemnizable, por lo que concluyo que el rubro debe ser rechazado.

9.2.- En lo que respecta a la ***pérdida de chance***, lo que se frustra es la probabilidad o expectativa de ganancias futuras, en las que lo que se indemniza no es todo el beneficio esperado (caso del lucro cesante) sino de la oportunidad perdida, por lo que para poder determinar la cuantificación del perjuicio habrá de determinarse cuál

era el monto de esa ganancia, y sobre ese resultado, calcular la probabilidad de que ese resultado se produjera (cfr. Ricardo Luís Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado, T° VIII, págs. 848/845, citado por STJRNS1: Se. 87/15 "OYARZUN RAINQUEO").

En este sentido, la pérdida de chance comprende aquellas situaciones en las que un hecho ha interferido en el curso normal de los acontecimientos, de tal modo que no es posible saber si el afectado habría o no obtenido cierta ventaja o evitado cierta pérdida.

La chance a un daño futuro, sólo será resarcible en la medida en que esa probabilidad de certeza exista en grado suficiente (Mosset Iturraspe, Jorge, Responsabilidad por Daños, Tomo III, pág. 324), evaluada de manera objetiva a criterio del juzgador. Consecuentemente, el resarcimiento no será procedente si la posibilidad de ayuda aparece sólo como una hipótesis conjetural, como una mera posibilidad" (cfr. STJRNS1: Se. 27/14 "OYARZUN RAINQUEO").

En autos, la actora sustenta el rubro en la imposibilidad de ejercer plenamente el derecho de disponer de su propiedad ante la falta de escrituración (título). Sin embargo, no se han acompañado constancias que acrediten la existencia de una oportunidad concreta, real y seria de celebrar un negocio jurídico determinado que se haya visto frustrado por dicha circunstancia, ni la razonable probabilidad de obtención de un beneficio económico.

La mera alegación genérica relativa a la imposibilidad de vender, resulta insuficiente para configurar una chance resarcible, en tanto se trata de hipótesis abstractas que no permiten tener por acreditado un perjuicio patrimonial cierto en los términos exigidos por la normativa vigente.

´Por ende, corresponde el rechazo del rubro.

9.3.- En concepto de **consecuencias no patrimoniales (daño moral)**, la actora demandó un resarcimiento de \$1.000.000, justificado en el agravio moral que habría experimentado al tener que efectuar numerosos reclamos para obtener la escritura del inmueble, sin obtener resultado positivo.

Sostuvo que el incumplimiento contractual de la demanda le ha provocado una alteración disvaliosa y perjudicado su estado anímico, con manifestaciones de angustia y la sensación, prolongada en el tiempo, de haber sido defraudada en sus legítimas expectativas tenidas al celebrar el negocio y, en particular, la de obtener el título de propiedad del inmueble (escritura).

En el ámbito contractual se ha dicho que *"el daño moral se concibe como el menoscabo o la desconsideración que el incumplimiento puede ocasionar en la persona damnificada, padecimientos psicofísicos, inquietudes o cualesquiera otras dificultades o molestias sufridas en el goce de los bienes o afecciones legítimas y, en general, toda clase de padecimientos espirituales (cfr. CCC Ros, Sala I, 05.09.2002, "Capucci c. Galavisión V.C.C.S.A.", Zeus 91-J-245; v. tb. Bustamante Alsina, Jorge, Teoría General de la Responsabilidad Civil, 1997, p. 205, n°557; ORGAZ, Alfredo, El daño resarcible, p. 264), aclarándose que no todo incumplimiento contractual aparece, per se, daño moral, dependiendo su admisión de la apreciación del juez en cuanto al hecho generador del perjuicio y de las circunstancias del caso, pues no puede sustentarse en cualquier molestia que se origine en la insatisfacción de las prestaciones contractuales, sino que es preciso que el incumplimiento trascienda de lo meramente material involucrado en lo contractual, a lo emocional, es decir, la noción del agravio moral se vincula al concepto del desmedro extrapatrimonial o lesión a los sentimientos personales, no equiparables ni asimilables a las meras molestias, dificultades, inquietudes o perturbaciones que pueda provocar el incumplimiento contractual, ya que tales vicisitudes son propias del riesgo de cualquier contingencia negocial (cfr. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Sala 1, Rosario, Santa Fe en: Ac. N° 470 del 28.12.2011, causa "Volpatto c. Cali"; Ac. N°407 del 11.11.2011, causa "Fernández c. Wulfson"; Ac. N° 391 del 04.11.2011, causa. Testa c. Gorriño, entre otros" (cfr. CA Civil Viedma, en autos caratulados Telic Vladimiro Roberto c/ Volkswagen Compañía Financiera s/ daños y perjuicios, 31/05/2017).*

Del art. 505 del código derogado, y también ahora del art. 730 del CCyC, se desprende como un efecto de las obligaciones respecto del acreedor, entre otros, darle derecho —en caso de incumplimiento— para obtener del deudor las indemnizaciones correspondientes.

Sin duda, en este caso la obligación de escriturar subsiste (y de allí la respectiva condena de hacer que se impondrá), de modo que en realidad no se está ante un incumplimiento definitivo, sino ante una demora en el cumplimiento de la prestación debida. Así, los daños causados por este incumplimiento, como por ejemplo el daño moral que ahora se trata, deben ser considerados como daño moratorio.

Es la mora o el retardo, justamente, lo cobra entidad para comprometer, eventualmente, la responsabilidad obligacional y dar lugar a la reparación del daño causado.

Al respecto, ya referí que ante la falta de prueba en sentido contrario, el primer requerimiento eficaz para la constitución en mora de la vendedora fue la convocatoria a la mediación prejudicial.

Por ello, los eventuales daños indemnizables, por la mora imputable a la demandada, solo podrían considerarse producidos desde entonces.

Ello, en sentido inverso, implica que la postergación de la escritura durante los 47 años anteriores, solo podría atribuirse a conductas —acciones u omisiones— imputables a ambas partes obligadas a escriturar.

Aplicadas al caso las definiciones y los razonamientos anteriores, no se advierte ningún motivo que permita justificar la conducta reticente de la demandada, particularmente desde la etapa de mediación desandada, la interposición consecuente de la demanda judicial e incluso el acercamiento conciliatorio realizado en estas actuaciones (I0007/I0009), cuyo fracaso carece de explicación atendible.

En mi concepto, todo ello torna serio el requerimiento de este rubro, en tanto revelan comportamientos remisos objetivos de la demandada en la ejecución contractual y, con ello, la injusta postergación del derecho de la pretendiente a obtener —por fin— el título de propiedad. Por la naturaleza y entidad del incumplimiento, no puede dudarse de su aptitud para causar una frustración en la actora, conforme a los umbrales de espera razonable ya traspasados y, consecuentemente, es lógico inferir —por su notoriedad y también en base a lo declarado por las testigos Montero y Stagnaro— que ha provocado una afección espiritual que se traduce en un daño moral indemnizable, pues excede la mera molestia surgida en la relación obligacional.

En ese sentido, teniendo en cuenta la índole del hecho generador de responsabilidad, y de acuerdo con las previsiones del art. 147 del CPCC considero razonable hacer lugar a este rubro, en este caso, por la suma de \$1.500.000 que estimo equitativa y suficiente, a esta fecha, para que la actora cubra gastos de su interés que le proporcionen satisfacciones y compensen o aminoren las aludidas consecuencias no patrimoniales padecidas (v.gr. destinando esa suma para cubrir, al menos en parte, los gastos de escrituración que son a su cargo).

Puesto que dicho monto es cuantificado a valores actuales —fecha de esta sentencia—, en la etapa de liquidación se deberá adicionar intereses a una tasa pura anual del 8%, desde el 15/8/2023, cuando se notificó a la vendedora la mediación prejudicial (primera exteriorización formal del reclamo), hasta la presente.

Y a partir de entonces y hasta su pago, la tasa de interés moratorio fijada por la

doctrina del Superior Tribunal de Justicia en el precedente "Machín" (STJRNS3 - Se. 104/24) y su similar del fuero civil "Iraira" (STJRNS1 - Se. 67/24), con su reciente modificación introducida por Ac. 23/25-STJ, o la que pudiera establecerse en su reemplazo para futuros períodos.

10.- Aunque la demanda contra Bernardina MARTIN no prospera en su totalidad —en lo que respecta a la pretensión complementaria o accesorio de daños y perjuicios—, las costas se impondrán a dicha demandada por su condición objetiva de vencida, sobre el monto de condena (art. 62 CPCC). Pues el hecho que la acción no haya prosperado en toda la extensión, no justifica la liberación de costas respecto de que sin allanarse siquiera parcialmente obligó a litigar al acreedor para obtener el reconocimiento de su derecho (cfr. STJRNS1: Se. 36/09 "CORTES").

En su momento, se anticipa, se excluirá de la base arancelaria los montos desestimados, por considerar que no fue en definitiva una actividad profesional específica y útil la que determinó su rechazo, sino exclusivamente la insuficiencia y el resultado objetivo de la prueba que —en su propio interés— debió producir la pretendiente (art. 20 Ley 2212).

Por otra parte, el hecho de que el rechazo de la demanda contra Liliana y Fabio TORRIGGINI esté fundado en que ellos carecen de legitimación pasiva sustancial respecto del derecho invocado por la demandante es suficiente para respetar el principio general y objetivo de la derrota que rige en materia de costas. De modo que las mismas, por la intervención de los mencionados codemandados, se impondrán a la actora perdedora.

Por todo lo expuesto, **RESUELVO:**

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por Marta Alicia BIORKMAN y, en consecuencia:

I.a)- condenar a Bernardina MARTIN a otorgar a favor de la actora la escritura traslativa de dominio del inmueble sito en la calle Castelli N° 33 de la ciudad de Cipolletti (R.N.), identificado como Lote 17 de la Manzana 323, Nomenclatura Catastral 03-1H-323-17, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 457, Folio 230, Finca 97586.

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 y cargos indicados en los considerandos (punto 8).

Todo lo anterior, bajo apercibimiento de que si la obligada no cumpliera, ser otorgada la escritura por el suscripto, por ella —como vendedora— y a su costa (cfr. art. 459 CPCC).

I.b).- Condenar asimismo a la demandada Bernardina MARTIN a abonar a la actora, dentro del plazo de DIEZ (10) días, la suma de PESOS UN MILLON QUINIENTOS MIL (\$1.500.000) en concepto de indemnización de daños y perjuicios (extrapatrimoniales), con más los intereses establecidos en el considerando respectivo (punto 9.3). Desestimándose los restantes rubros reclamados (daño emergente y pérdida de chance).

II.- Imponer las costas a la demandada Bernardina MARTIN por su condición objetiva de vencida (art. 62 del CPCC).

III.- Rechazar totalmente la demanda promovida contra Liliana Beatriz TORRIGGIANI y Fabio Emeterio Vicente TORRIGGIANI, con costas a cargo de la parte actora vencida en esa relación procesal.

IV.- La regulación de los honorarios profesionales se difiere hasta tanto exista base económica total y cierta para ello (cfr. arts. 48 Ley 2212). En ese sentido, una vez firme la presente se fijará la audiencia prevista en el art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2212 —al que remite el art. 33 de la misma norma— para determinar el valor del bien inmueble objeto del juicio.

V.- Esta sentencia se registra en protocolo digital y quedará notificada a través de su publicación en el sistema de gestión judicial PUMA (cfr. arts. 38, 120 y 138 del CPCC).

Diego De Vergilio

Juez