

Viedma, 28 de julio de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: “**ABDALA, MARTIN NICOLAS C/ SALVATORE TAROLLI, TANE SILVANA Y OTROS S/ORDINARIO-ESCRITURACIÓN**”; **EXPTE. N° VI-01479-C-2024**, puestos a despacho a los fines de resolver; de los que,

RESULTA:

1.- En fecha 04/09/2024 se presenta Martín Nicolás Abdala, por su propio derecho e inicia demanda de escrituración con relación a una fracción del inmueble Partida N° 327531, NC: 182*385799 ubicado sobre la vera del Río Negro en el Km 20 de la Ruta N° 1, camino al Balneario el Cóndor, denominado “Pampas Río Negro” y que refiere posee 50 mts. por 527 mts. -sic-, contra Virna María Loredana Tarolli Figliozzi y Tane Silvana Salvatore Tarolli.

Relata los hechos en los que sustenta su pretensión y en tal sentido manifiesta que el 29/04/2013 celebró boleto de compraventa en carácter de comprador de una fracción de terreno de un inmueble con entonces NC 18-2-370797, Lote 04 con una superficie total de 527,70m², con las Sras. Tarolli Figliozzi, Virna María Loredana y Salvatore Tarolli, Tané Silvana en su carácter de dueñas del mismo y vendedoras en el negocio jurídico en cuestión y que en tal oportunidad les abonó la suma de \$45.000 cancelando así su obligación principal de pago del precio.

Añade que en dicha oportunidad se le “realizó la entrega de la posesión”, quedando pendiente sólo la realización de la escritura traslativa de dominio.

Señala que, no obstante, la titularidad del inmueble permanece en cabeza de las demandadas debido a no haber realizado al día de la fecha la escritura pública y la inscripción del inmueble ante el registro correspondiente, y en todos estos años no se le ha notificado ni ha podido coordinar una fecha con ninguna de las demandadas, quienes se niegan a realizar la escritura del inmueble.

Manifiesta que inició la mediación previa obligatoria, con resultado negativo ya que, si bien han comparecido ambas obligadas a la reunión, no se ha podido llegar a un acuerdo. Señala que ante tal actitud, se ha visto obligado a iniciar la pertinente acción judicial a fin de obtener el documento público en cuestión.

Refiere que luego de la instancia de mediación, ha firmado un acuerdo de

reconocimiento con la Sra. Tarolli Figliozzi Virna, en el cual básicamente ésta reconoce todos sus derechos de conformidad con el boleto de compraventa suscripto oportunamente.

Finalmente indica que según el boleto adjunto, el inmueble poseía la NC: 18-2-370797, aunque por razones que desconoce la nomenclatura catastral del mismo ha cambiado a NC: 182*385 799, Nro. de partida 327531.

Funda en derecho, ofrece prueba, realiza reserva de caso federal y concluye solicitando se condene a las demandadas a otorgar la escritura correspondiente a su favor y, para el caso de no realizarlo, se suscriba judicialmente, con costas a las accionadas.

2.- Proveída la demanda y corrido el traslado de ley, se presenta en fecha 11/11/2024 la codemandada Tané Silvana Salvatore Tarolli, por su propio derecho y opone defensa de falta de acción.

Manifiesta que el actor no ha cumplido con el pago total del precio del lote, y sin perjuicio de que en la cláusula 2º del contrato se indica que el pago fue en ese acto y de contado, la realidad es que el mismo no se concretó, y además existía un saldo que no fue cancelado.

Indica en ese sentido que de los términos de la cláusula 4º surge que justamente se hace referencia a la mora en el pago, al pacto comisorio, al saldo del precio y al supuesto de aplicación de una cláusula penal para el caso de incumplimiento del pago. Además observa que no existe en el documento cláusula ni estipulación alguna que indique que el propio documento operaba como recibo de pago.

Seguidamente argumenta que del convenio acompañado en base al cual la codemandada Virna Tarolli reconocería los derechos del actor no surge que el actor haya abonado el precio e incluso éste reconoce que el documento es insuficiente como recibo de pago.

A continuación, refiere que en el documento celebrado entre las partes en el año 2013 se describe un lote de 50 metros por una profundidad de 527,70 metros, que da un total de 26.385 m², y en la demanda se reclama en base a un lote que posee una superficie total de 527,701 m², lo cual indica una confusión respecto a la fracción de terreno que reclama escriturar.

3.- Asimismo, en fecha 19/11/2024, la accionada Tané Silvana Salvatore Tarolli opone excepción de prescripción y subsidiariamente contesta la demanda, solicitando su

rechazo.

Argumenta que la acción de escrituración se encuentra prescripta, ya que desde la fecha de la firma del documento hasta la fecha de la interposición de la mediación transcurrieron más de los 10 años previstos por el Código Civil que entiende aplicable - art. 4023-, puesto que entre la fecha de redacción del documento -29/03/2013 (aunque observo que el documento refleja el día 29/04/2013) a la fecha de interposición del trámite de mediación pasaron 3.968 días -equivalente a 10 años, 10 meses, y 5 días-.

Sostiene que el actor no demuestra haber realizado actos de interrupción ni suspensión del plazo y tampoco acredita que recibió la tradición del inmueble, menos aun haber ejercido la posesión. En ese sentido, señala que se exige la exteriorización de la voluntad inequívoca de quien reclama el derecho de gozar pacíficamente de la posesión y que la parte demandada haya tolerado pacíficamente tal circunstancia, para que se produzca la interrupción del plazo de prescripción de la acción de escrituración.

A continuación, manifiesta que el accionante no prueba haber abonado el precio del lote, por lo cual, al encontrarse en mora automática, por el pacto comisorio expreso y la cláusula específica de falta de interpelación previa para la constitución en mora en el contrato se estableció expresamente que, de producirse la mora, el boleto quedaría automáticamente rescindido y así entonces liberadas las partes vendedoras respecto a la disposición del inmueble.

Fundamenta que el pago que intenta probar el actor con soporte en un convenio que acompaña solo puede probar eventualmente el cumplimiento de su obligación principal respecto de una de las vendedoras y la liberación únicamente a su respecto, ya que ella sólo pudo eventualmente entregar recibo cancelatorio (que no se ofrece ni acompaña) en lo que a su persona y sus propios derechos respecta, mas no sobre los derechos de terceros a quienes no representaba ni reconocer en un posterior convenio que recibió ese pago anteriormente.

Añade que la realidad es que el actor no ejerció actos posesorios sobre el bien ni pudo haberlos ejercido jamás ya que la cosa objeto de la posesión no se encontraba concretamente delimitada, tampoco consignadas sus características por tratarse de una fracción de un bien inmueble a fraccionarse.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona el rechazo de la pretensión, con costas a la

contraria.

4.- Impuesto el traslado de ley, en fecha 26/11/2024 la parte actora contesta la excepción de falta de acción opuesta, y da los fundamentos en aval a su postura, solicitando se rechace la misma.

Señala que la excepción de falta de acción invocada se circunscribe a supuestos de manifiesta inadmisibilidad de la pretensión, ya sea por ausencia de legitimación activa o por inexistencia de un derecho en cabeza del actor que habilite el reclamo judicial, y ninguna de estas hipótesis se configura en el presente caso, puesto que los derechos del actor surgen del boleto de compraventa acompañado y suscripto por las demandadas.

5.- Seguidamente, el 02/12/2024, el accionante contesta la excepción de prescripción, argumentando que debe tenerse presente la existencia de actos de interrupción del plazo. En tal sentido indica que la tradición del inmueble objeto de la compraventa y el ejercicio de la posesión interrumpen el plazo de prescripción.

Así, expone que conforme surge del boleto y del reconocimiento expreso de la Sra. Tarolli Figliozzi Virna María Loredana ha de tenerse por acreditado el hecho de la entrega de la posesión, con la eficacia de interrumpir la prescripción de la acción, manteniéndose el efecto interruptivo mientras se mantenga en la posesión.

Agrega que acreditada la entrega de la posesión del inmueble cuya escrituración se reclama, aún inclusive cuando por mera hipótesis se considerare que no se cumplimentó el pago total del precio, lo cierto es que la obligación de escriturar no puede considerarse prescripta.

6.- El 13/03/2025 se presenta la codemandada Virna María Loredana Tarolli Figliozzi, por medio de apoderados y se allana a la demanda de forma incondicionada, total y efectiva, peticionando que oportunamente se impongan las costas por su orden.

Manifiesta que expuso su compromiso incondicionado de cumplir con la obligación de escriturar a favor del actor por la porción de su titularidad del inmueble, y en consecuencia, reconoce la veracidad de sus dichos, allanándose al progreso de la misma.

7.- Se resuelve diferir el tratamiento de las excepciones para la oportunidad de dictar sentencia definitiva.

8.- Fijada la audiencia preliminar, se llevó a cabo según acta de fecha 23/06/2025 y se

proveyó la prueba ofrecida, que fue producida conforme certificación de fecha 06/02/2026 Clausurado el período probatorio, alegó la actora en fecha 18/02/2026 y la codemandada Tané Silvana Salvatore Tarolli hizo lo propio en fecha 09/03/2026. Se llamó autos para dictar sentencia el 08/04/2026, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

CONSIDERANDO:

I.- La controversia en debate.

De acuerdo al modo en que ha quedado trabada la presente litis, la cuestión a decidir radica en determinar si resulta procedente la acción de escrituración promovida en base al boleto de compraventa con fecha 29/04/2013, sellado en la ARTRN el 23/05/2013 en relación al lote identificado en dicho documento como una fracción del inmueble ubicado sobre la vera del Río Negro en el Km 20, de la Ruta N° 1, camino al Balneario el Cóndor, “Pampas Río Negro” denominado como “Lote 04 que tiene 50 metros por 527 metros, parte de la Parcela 18-2-370797” y que luego en el escrito de demanda el actor argumenta que es el Lote 04, Partida N° 327531 con NC: 182*385799 que mutó como consecuencia del fraccionamiento posteriormente efectuado.

Así, debo precisar que la acción es entablada por el comprador contra las codemandadas en su carácter de condóminas titulares del inmueble en cuestión, debiendo tener en cuenta que una de ellas se allanó a la demanda reconociendo incondicionadamente el derecho del actor, y en ese marco, debo analizar preliminarmente la excepción de prescripción interpuesta por la restante codemandada, quien se opuso al progreso de la acción.

Ello, atento a que en caso de encontrarse prescripta la acción de escrituración intentada no corresponderá ingresar en el análisis de la cuestión de fondo y la defensa de falta de acción interpuesta.

II.- El derecho aplicable.

Corresponde precisar entonces qué normas aplicaré para resolver la cuestión traída a examen.

Así, la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci ha planteado dos reglas para determinar la ley aplicable conforme a las previsiones del art. 7 del CCyC y las enseñanzas de Roubier.

La primera de ellas consiste en la de aplicación inmediata de la nueva ley, pero según cómo se encuentren la situación, relación o las consecuencias, al momento de entrada en vigencia de la misma. La segunda regla es que la ley es irretroactiva, sea o no de orden público. Regla que está dirigida al juzgador, no al legislador que puede establecer carácter retroactivo de la norma de modo expreso. (Kemelmajer de Carlucci, Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a Las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Rubinzal Culzoni. 1era edición. Santa Fe. 2015).

En orden a esa determinación y en tanto el contrato objeto de la acción de autos se celebró en año 2013, corresponde aplicar el Código Civil anterior (Ley 17.711) en cuanto al plazo decenal aplicable del art. 4023, toda vez que surge que la relación jurídica se constituyó y sus efectos comenzaron a producirse durante la vigencia de aquella normativa.

Asimismo, cabe señalar que, a partir del día 1 de agosto de 2015 comenzó a regir el nuevo Código Civil y Comercial, que en su art. 2537 señala que al momento de entrada en vigor de una nueva ley los plazos se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior.

La norma -que reconoce como fuente directa el art. 4051 CC y lo establecido en la ley 17.940, complementaria de la ley 17.711 con la excepción final, extraída de la obra de Roubier y de la jurisprudencia de la CSJN en la materia- enuncia una regla específica de derecho temporal aplicable a los plazos de prescripción.

Entonces, la regla es que los plazos en curso al tiempo de entrar en vigor una nueva norma que los modifica, se rigen por la ley que estaba vigente cuando comenzaron a correr. Ahora bien, existe una excepción: los plazos que están corriendo se rigen por la nueva ley si son más breves, pero se computan a partir de la entrada en vigor de la nueva ley y se agrega una contra excepción o excepción a la excepción previa: los plazos que están corriendo, aún más largos, se rigen por la vieja ley si, aplicando la nueva, desde su entrada en vigencia, el cómputo final es más extenso que si se hubiese aplicado la antigua. De tal modo, es posible establecer que el criterio empleado es que

siempre se aplica el plazo de prescripción que vence primero (conf. args. CCyC, Infojus, Tomo V y VI pág 269).

III.- La excepción de prescripción interpuesta.

En primer lugar y tal como anticipé, corresponde expedirme respecto a la excepción de prescripción de la acción interpuesta por la codemandada Tané Silvana Salvatore Tarolli.

La excepción opuesta tiene por objeto repeler la acción iniciada por entender que quien la entabla, ha dejado durante un lapso de intentarla, o de ejercer el derecho al cual ella se refiere.

Los elementos de la prescripción liberatoria son: a) el transcurso del tiempo y b) la inactividad del titular del derecho. El primero de ellos es un elemento común a todas las prescripciones, aunque su duración varía según los distintos supuestos contemplados por la ley. La pasividad del acreedor es el otro elemento fundamental, y de ahí que el ejercicio del derecho o de su acción, obstan a que la prescripción liberatoria se concrete y produzca sus efectos propios.

La CSJN dejó dicho en términos generales que la prescripción es una institución de orden público creada para dar estabilidad y firmeza a los negocios, disipar incertidumbres y poner fin a la indecisión de los derechos (C.S.J.N., "Fallos", 191- 490; 204-626 2).

Así planteada la cuestión, corresponde señalar en primer lugar que, para que una acción prescriba es necesario que el tiempo de inactividad fijado por la ley comience a correr, lo que se conoce el "*dies a quo*" o inicio de la prescripción. En una acción que prescribe es igual de importante analizar tanto el principio como el final, que es lo que se conoce como curso de la prescripción, "etapa trascendente en la cual, según habremos de verlo, pueden operar dos vicisitudes posible: la interrupción y la suspensión de la prescripción" (conf. Pizarro, Daniel y Vallespinos, Gustavo, Obligaciones, t. III, Hammurabi, Buenos Aires, 1999, T. III, pág. 693.)

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha resumido el principio diciendo que: "...el punto de partida de la prescripción debe ubicarse en el momento a partir del cual la responsabilidad existe y ha nacido la consiguiente acción para hacerla valer o, en otros términos, desde que la acción quedó expedita...". (CSJN, 05/11/2002, "Santa María

Estancias Saltalamacchia y Cía. S.C.A. c/Provincia de Buenos Aires”, J.A. 2003-II-289; 31/08/1999).

A su vez, en la presente causa, debe tenerse en cuenta que la acción se funda en el incumplimiento de la obligación de escriturar de la parte vendedora del boleto de compraventa celebrado, y en base a ello se reclama el otorgamiento de la escritura con base en el alegado cumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte vendedora.

Al respecto debo señalar que el Código Civil de Vélez establecía conforme art. 1184 que la compraventa de un inmueble debía celebrarse por escritura pública. Así, cuando las partes la celebraban a través de un instrumento privado como es el boleto de compraventa, se consideraba como un contrato por el cual las partes se obligaban a hacer la escritura pública (art. 1985).

Asimismo, el art. 1187 del Código Civil aplicable al caso establece que la obligación de escriturar consiste en una obligación de hacer, y la parte que resistiere hacerlo podrá ser demandada por la otra para que otorgue la escritura pública, bajo pena de resolución contractual.

Además corresponde precisar que, tratándose de una obligación de escriturar que surge de un boleto de compraventa, la jurisprudencia es casi unánime en acordar que la posesión ejercitada por el comprador con boleto, produce efectos interruptivos de la prescripción de la acción de escrituración.

Entonces, a los efectos del cómputo del plazo de prescripción de la acción, debe valorarse en el caso concreto si el comprador por boleto adquirió la posesión del inmueble y si la ejerció a lo largo del tiempo con los consecuentes efectos interruptivos, en función de que se entiende que el vendedor lo reconoce como dueño.

Sentado ello, cabe señalar que de acuerdo los términos de la demanda, expresamente se fundamenta la acción intentada en un boleto de compraventa, celebrado en instrumento privado con fecha 29/04/2013 que adquirió fecha cierta con el correspondiente sellado fiscal formalizado el 23/05/2013.

En ese sentido, sostiene el actor que abonó en ese acto y de contado el precio total del lote -\$45.000- y luego quedó a la espera de que lo notifiquen para el otorgamiento de la escritura.

Luego, del boleto de compraventa base de la acción surge de su encabezado que se trata

de una compraventa de “fracciones de terrenos financiados”, y en su cláusula 2º se indica que el precio total y convenido de la fracción es de \$45.000 pagaderos en ese mismo acto y de contado.

Ahora bien, sin ingresar en el análisis respecto de si efectivamente se concretó de parte del actor el pago convenido en el boleto a favor de las vendedoras teniendo en cuenta que no se ha dejado constancia en el mismo de que el boleto servía como constancia del pago y no se acompañó recibo o comprobante de pago adicional alguno, destaco que en la cláusula tercera se establece que “la escritura traslativa de dominio se realizará dentro de los cuarenta y cinco días de firmado el presente boleto de compraventa”.

Es decir que conforme al contrato, transcurridos 45 días resultaba exigible por parte del comprador el otorgamiento de la escritura que se reclama en la presente acción, puesto que, sin perjuicio de que se advierte que el desarrollo de los lotes y el fraccionamiento se encontraba evidentemente todavía en etapa inicial, no se imponen en el contrato condicionamientos al respecto a los fines del otorgamiento de la escrituración en cuestión.

En base a ello, no caben dudas de que el plazo de prescripción a computar a los efectos del inicio de la acción entablada comenzó a correr 45 días después de la fecha de celebración del contrato, esto es, el 13/06/2013, en los términos del art. 3956 del Código Civil anterior (“La prescripción de las acciones personales, lleven o no intereses, comienza a correr desde la fecha del título de la obligación”). Ello, toda vez que la obligación de hacer que implica el compromiso de escrituración resultaba exigible transcurridos 45 días conforme a lo acordado.

Y, en ese sentido, el término “desde que la prestación es exigible” debe entenderse como que principia desde el día en que la acción puede ser ejercida judicialmente para obtener el cumplimiento de la misma. Esto es, que el conteo inicia el día en que la acción puede ser ejercida judicialmente para reclamar el cumplimiento de la prestación debida, o en su defecto, parar lograr forzosamente la satisfacción del interés del acreedor.

El concepto de prestación exigible importa que no exista un obstáculo jurídico válido para que el interesado pueda reclamar el cumplimiento de la misma o una indemnización por su incumplimiento, lo que tampoco advierto haya acontecido en autos desde que entonces el actor pudo reclamar el crédito o la obligación de hacer de la

que desde entonces era titular.

De esta manera, establecido el plazo decenal conforme la ley aplicable y el inicio del cómputo del mismo, cabe ponderar que el actor no invocó concretamente causal válida alguna de interrupción o suspensión de la prescripción con anterioridad al vencimiento del plazo decenal, ya que dichas causales lógicamente pueden operar únicamente mientras la acción perviva. Y cabe precisar al respecto que el plazo decenal previsto para las acciones personales en base al Código Civil se reduce a cinco años a partir de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial en fecha 01/08/2015, por lo que la acción de escrituración con origen en el boleto de compraventa acompañado en autos prescribía el 01/08/2020.

En ese sentido, destaco que sin perjuicio de que el actor invoca que al momento de la firma del instrumento se le otorgó la posesión material de la fracción de terreno, la efectiva tradición no surge de los términos del boleto de compraventa acompañado. Incluso observo que la fracción del inmueble objeto del contrato no se encontraba debidamente determinado, identificado, delimitado y/o detallado a los fines de su individualización en el boleto de compraventa base la presente acción, todo lo cual no permite tampoco verificar la entrega material de la posesión al momento de su firma y/o sellado -año 2013-.

Cabe asimismo señalar que el fraccionamiento y titularidad a nombre de las demandadas recién se realizó en Escritura del año 2019 y se inscribió en el RPI en el año 2021, identificándose como 22) Parcela 385799 de la Escritura acompañada.

Sumado a ello, no surge prueba alguna respecto a que el actor haya recibido la tradición y ejerciera actos materiales posesorios sobre la fracción del inmueble reclamada.

En otro orden de ideas, el reconocimiento efectuado por la condómina vendedora Virna María Loredana Tarolli Figliozzi tampoco acredita la efectiva posesión de parte del accionante, puesto que se trata de un convenio privado entre dichas partes que no puede oponerse a la restante condómina, surgiendo además de los términos del mismo un pago por deuda de impuestos recibido por la condómina mencionada en fecha 25/06/2024 -en forma posterior a la instancia de mediación- y transcurrido holgadamente el plazo de prescripción de la acción.

Incluso del documento se desprende de la cláusula quinta que el propio actor reconoce

que no abonó los impuestos correspondientes al inmueble y procede en ese acto a abonarle a la condómina Virna María Loredana Tarolli Figliozzi la suma de \$400.000 en concepto de obligaciones pendientes de servicios e impuestos que ella abonare hasta el momento.

Y pese a que en el escrito de demanda el accionante refiere que acompaña y ofrece prueba de la efectiva y continua posesión hasta la fecha de la interposición de la acción, no ha acreditado acto posesorio alguno (construcción, alambrado, amojonamiento, llave de la tranquera, constancia de pago de la bajada de luz, etc.) capaz de demostrar que se ejerció un poder de hecho real y efectivo sobre el bien que se pretende escriturar.

Las declaraciones testimoniales tampoco dan cuenta de actos posesorios efectuados por el actor, incluso surge que el accionante no vivía en esta ciudad al momento de la compra del lote, que no realizó construcciones y los testigos de la parte actora únicamente dijeron conocer por dichos del actor que había comprado el terreno y manifestaron que en alguna oportunidad fueron al terreno (el testigo Rivera una sola vez calcula hace aproximadamente diez años, Santacruz que fue al lugar en compañía del actor en 2014 y Nicola que buscaba leña allí).

En otro orden de ideas, en el escrito de inicio se enuncia el envío de una carta documento, pero no se ha acompañado intimación fehaciente alguna, ofrecido prueba documental o informativa subsidiaria que permita probar que se intimó la escrituración del lote estando vigente la acción respectiva. De tal manera, concluyo que la pretendida efectiva y continua posesión del lote por parte del comprador invocada a los fines de la interrupción del plazo de prescripción no ha sido probada en autos.

Finalmente si bien el art. 2545 prevé que el curso de la prescripción se interrumpe por el reconocimiento que el deudor o poseedor efectúa del derecho de aquel contra quien prescribe, el art. 2535 del CCyC dispone que la renuncia a la prescripción por uno de los codeudores o coposeedores no surte efectos respecto de los demás.

Conforme todo lo hasta aquí expuesto, corresponde hacer lugar a la excepción de prescripción interpuesta por Tané Silvana Salvatore Tarolli ya que la acción de escrituración se encontraba prescripta al momento de ser iniciada en fecha 04/09/2024, en razón de que el plazo feneció el día 01/08/2020. En el presente caso el comprador pudo hasta el período mencionado ejercer su derecho contra dicha accionada, habiendo omitido voluntariamente accionar contra la parte vendedora, de manera que se produjo

la consolidación de derechos dejados de controvertir o ejercer en tiempo oportuno.

En base a todo lo hasta aquí expuesto, no resulta pertinente ingresar en la defensa de falta de acción interpuesta por la misma codemandada.

Sin perjuicio de lo expuesto, tornándose en una obligación natural y no encontrándose impedida la accionada Virna María Loredana Tarolli Figliozzi de disponer de su porción indivisa y allanarse a la pretensión de autos tal y como lo realizó en forma autónoma mediante convenio celebrado con el actor el 25/07/2024 comprometiéndose a “cumplimentar con la obligación de escriturar la porción que le corresponde de su titularidad a favor del señor Abdala” corresponde ordenar la escrituración, que conforme la misma Cláusula Cuarta, las partes acordaron que designarán la escribanía interviniente.

Ello, dentro del término de treinta (30) días de quedar firme la presente conforme art. 1185, 1187 del CC y bajo apercibimiento de suscribir la suscripta la escritura correspondiente respecto de dicha parte y por su porcentaje de titularidad, a su costa (art. 459 del CPCC).

Dicho allanamiento oportuno e incondicionado fue además ratificado en los términos de la contestación de demanda del 13/03/2025 por el porcentaje del 50% del bien objeto de autos de su titularidad, acordando actor y codemandada la imposición de costas por su orden al respecto, procediendo entonces la escrituración del 1/2 del Lote 04 de la Parcela NC 18-2-370797 titularidad de Virna María Loredana Tarolli Figliozzi.

IV.- Conclusión.

Conforme lo hasta aquí expuesto, corresponde hacer lugar a la excepción de prescripción interpuesta por la codemandada Tané Silvana Salvatore Tarolli y en consecuencia rechazar la demanda interpuesta en su contra.

Asimismo, en base al allanamiento efectuado en autos por la condómina Virna María Loredana Tarolli Figliozzi y con base en el reconocimiento del derecho a su respecto y el convenio suscripto entre dicha parte y el actor acompañado, hacer lugar a la demanda interpuesta en su contra, ordenándole que en plazo de 30 días proceda a otorgar al actor la escritura traslativa de dominio respecto del 50% indiviso de la titularidad que le corresponde de la fracción del terreno que forma parte de la Parcela NC: 182*385 799, N° de partida 327531, Lote 04 con una superficie total de 527,70m², ubicado en el Km

20 Ruta N°1, Loteo “Pampas del Río Negro” del departamento Adolfo Alsina, provincia de Río Negro.

V.- Costas y honorarios.

Con relación a las costas del proceso y de conformidad con lo dispuesto en el art. 62 del CPCC, el principio general de la derrota, así como lo dispuesto específicamente respecto a la prescripción, deben imponerse a la parte actora en su calidad de vencida en relación al rechazo de la demanda respecto de Tané Silvana Salvatore Tarolli. Al respecto, tendré en cuenta lo resuelto por la CAV en autos “Mulet”, en tanto dicho Tribunal resolvió que si bien el actor pudo “inicialmente” entenderse con derecho a litigar, notificado de la excepción de prescripción, tuvo una segunda oportunidad para reevaluar la probabilidad de éxito de su acción, asumiendo libremente las consecuencias de no allanarse frente a un planteo liberatorio que se encontraba configurado mucho antes de la promoción del proceso.

Por su parte, en relación a la codemandada Virna María Loredana Tarolli Figliozzi, atento su allanamiento incondicional y la conformidad de la parte actora se imponen las costas por su orden.

En cuanto a los honorarios profesionales, oportunamente consideraré el trabajo cumplido, medido por su calidad, eficacia y extensión, así como las pautas de la ley de aranceles. Y en razón de lo normado en los arts. 24 y 33 de la Ley G 2212 corresponde diferir la regulación de los mismos para la oportunidad en que exista valuación actualizada del bien inmueble cuya escrituración se ordena.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la excepción de prescripción interpuesta por la codemandada Tané Silvana Salvatore Tarolli y, en consecuencia, rechazar la demanda interpuesta en su contra.

II.- En base al allanamiento efectuado en autos por la condómina Virna María Loredana Tarolli Figliozzi y con base en el convenio suscripto con el actor acompañado, ordenarle que en plazo de 30 días proceda a otorgar al actor la escritura traslativa de dominio respecto del 50% de la titularidad que detenta sobre la fracción del terreno que forma parte de la Parcela NC: 182*385 799, N° de partida 327531, Lote 04 ubicado en

el Km 20 Ruta N°1, Loteo “Pampas del Río Negro” del departamento Adolfo Alsina, provincia de Río Negro. Ello, bajo apercibimiento de suscribir la suscripta la escritura correspondiente respecto de dicha parte y por su porcentaje de titularidad, a su costa (art. 459 del CPCC).

III.- Imponer las costas a la parte actora vencida respecto del rechazo de la demanda en relación a Tané Silvana Salvatore Tarolli (art. 62 CPCC) y en el orden causado respecto de la demanda promovida contra Virna María Loredana Tarolli Figliozzi, conforme lo acordado.

IV.- Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para la oportunidad en que existan pautas actualizadas relacionadas con el valor del inmueble (arts. 24 y 33 de la LA).

V.- Notifíquese conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

Julieta Noel Díaz

Jueza