



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los días del mes de Febrero del año dos mil veintiseis, reunidos en acuerdo las señoras juezas y el señor juez de la Sala “J” de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: **“DIAZ, RODRIGO ARIEL c/ BALNEARIO LAS TONINAS SCA s/ESCRITURACION” (EXPTE. N° 14.020/21)**, respecto de la sentencia dictada, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo, arrojó como resultado que el orden de votación debía realizarse de la siguiente manera: señoras juezas de Cámara doctoras Beatriz Alicia Verón y Gabriela Mariel Scolarici, señor juez de Cámara doctor Maximiliano Luis Caia.

A la cuestión propuesta, la Dra. Beatriz A. Verón dijo:

1.1.- Contra la sentencia definitiva de primera instancia que rechazó la acción entablada, se alza la parte actora y formula sus agravios que merecieron oportuna respuesta de la demandada.

1.2.- A través de la demanda entablada en autos, Rodrigo Ariel Díaz reclama la “escrituración traslativa de dominio” correspondiente al lote de Terreno N° 26 de la Manzana N° 383 del Partido de La Costa, Paraje denominado “Balneario Las Toninas”, de la provincia de Buenos Aires.



1.3.- El apelante cuestiona el fallo por admitir la defensa de prescripción opuesta, para lo que pone de resalto que desde el año 1975 se ejerce una posesión pacífica del lote, que se pagó la totalidad de su precio y los impuestos respectivos, y que la referida posesión debe considerarse “interruptiva” de la prescripción extintiva.

1.4.- Se dictó el llamamiento de autos el día 03/12/2025 que se encuentra firme (fs. 170), y de esta manera quedaron los presentes en estado de dictar sentencia.

2.1.- Por lo pronto, respecto de la aplicabilidad de la ley en el tiempo, en autos se acudió al régimen velezano en virtud de la fecha que datan las sucesivas transmisiones que se remontan al año 1975 y llegan hasta el 2014, es decir todas previas al Código Civil y Comercial, sin perjuicio de la posibilidad de recurrirse eventualmente al régimen de este último como pauta interpretativa válida por constituir una síntesis de los rumbos y matices que el derecho privado argentino fue adquiriendo durante el código anterior, respecto de cuestiones sujetas a la normativa derogada (esta Sala, “Ragonese, Fabián c/ Ragonese, Pablo s/ División de condominio”, Expte. N° 76.196/2021, de 03/11/2025; *idem*, “Ale, Roberto c/ Cit Consulting S.A. s/ Ds. y Ps.”, Expte. N° 14.543/2016, del 07/10/2025, entre muchos otros).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

2.2.- En otro orden, adelanto que seguiré al recurrente en las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto (C.S.J.N., Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225, entre otros) pues recuerdo que como todas las pruebas no tienen el mismo peso, me apoyaré en las que resulten apropiadas para resolver el caso (CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611), las que produzcan mayor convicción en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa.

En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragonese Alonso llama "jurídicamente relevantes" (*Proceso y Derecho Procesal*, Aguilar, Madrid, 1960, pág. 971, párrafo 1527), o "singularmente trascendentes" como los denomina Calamandrei ("La génesis lógica de la sentencia civil", en *Estudios sobre el proceso civil*, págs. 369 y ss.).

2.3.1.- Ahora recuerdo que la expresión de agravios constituye una verdadera carga procesal, y que para que cumpla su finalidad debe ser una exposición jurídica que contenga una "crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas".

En efecto, lo concreto se refiere a lo preciso, indicando, determinando, cuál es el agravio. Deben precisar así, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir, que deben refutarse las



conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del a quo, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento (Morello, Augusto M., *Códigos Procesal en lo Civil y Comercial de la Pcia. de Buenos Aires y de la Nación. Comentado y Anotado*, T. III, pág. N° 351, Abeledo Perrot, 1988).

2.3.2.- No obstante la amplitud en la apreciación de la técnica recursiva que impera como criterio de este Tribunal, existe un mínimo por debajo del cual las consideraciones o quejas traídas carecen de entidad jurídica como agravios en el sentido que exige la ley de forma, no resultando legalmente viable discutir el criterio judicial sin apoyar la oposición en basamento idóneo o sin dar razones jurídicas a un distinto punto de vista (CNCiv., Sala J, “Ale, Roberto Amado c/ Cit Consulting S.A. y otros s/ Ds. y Ps.” Expte. N° 14.543/2016, del 06/10/2025; ídem, “Agrozonda S. A. c/ Jara de Perazzo, Susana s/ Escrituración”, y “Agrozonda S. A. c/ Santurbide S. A. y otros s/ Ds. y Ps.”, del 14/08/09, entre muchos otros).

No constituye una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso, toda vez que la expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido y, para que cumpla su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga el análisis serio, razonado y crítico de la





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

sentencia apelada para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho (CNCiv. Sala B, 14-08-02, “Quintas González, Ramón c Banco de la Ciudad de Buenos Aires”, LL 2003-B-57).

Deben precisarse así, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir que deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del colega de grado, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento, no reuniendo las objeciones genéricas y las impugnaciones de orden general los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación (CNCiv., esta Sala, “Cabrera González, Benita Ygnacia y otro c/ Porcel, Carlos Alberto y otros s/daños y perjuicios”, del 17/11/21; *idem*, Sala A, 14-02-80, LL 1980-D-180; *idem* Sala B, 13-06-78, LL 1978-C-76).

2.3.3.- En la especie y respecto de la cuestión objeto de crítica por el accionante, tales recaudos no se verifican plenamente, los agravios formulados no logran rebatir de modo eficaz las razones que sustentan el rechazo de la demanda entablada, decisión que en definitiva propondré confirmar por las razones que paso a desarrollar.

3.1.- En efecto, en el fallo en crisis se consideró que, con carácter previo al tratamiento del fondo del asunto, debía tratarse la



excepción de prescripción opuesta por la demandada (tratamiento diferido a fs. 71), temperamento no discutido que se impone.

3.2.- En su presentación de agravios, Díaz rechaza que se hubiera otorgado una tenencia precaria del terreno, afirma que se otorgó derechamente su “posesión” y que se ejerce pacíficamente desde el año 1975, asignándole efectos interruptivos.

3.3.- Corrido el pertinente traslado, la apelada pone de resalto que en autos no existe boleto válido entre las partes litigantes en autos, niega que haya posesión acreditada, y afirma que la pretensión de escriturar luego de 45/50 años es jurídicamente inviable.

3.4.- Según el demandante, se suscribió un boleto por el referido lote de terreno entre Bernardo Grumberg (comprador) y “Alvarez Drogo S.A.” (vendedor) que data del 21/6/1975 (ver págs. N° 15/16); más adelante y ante el fallecimiento de aquél, sus herederos (Francisca Ana Salva de Grumberg, Ana Maríán Grumberg y Osvaldo Daniel Grumberg) lo transfirieron al matrimonio Jorge Fernando Jara y Catalina Natalia Diaz en fecha 31/8/2012 (ver págs. N° 6/10), para finalmente éstos últimos transferirlo a su favor en fecha 9/10/2014 (ver págs. N° 11/14) ([ver toda la documentación aquí](#)).

3.5.- En este sentido recuerdo que el comprador por boleto puede volver a negociar, y por tanto a transmitir los derechos emanados del mismo a través de un nuevo contrato, aunque la





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

demostración de la existencia de sucesivas operaciones hasta llegar al titular registral pesa sobre quien lo alega (art. 377 CPCCN) (cfr. esta Sala, “Yan, Lei c/ Córdoba, Guillermo Alfonso y otro s/ Escrituración”, Expte. N° 60.958/2018, del 17/11/2022).

Ahora respecto a la obligación de escriturar que nace del boleto de compraventa, se trata de una obligación personal de hacer, consistente en la formalización del contrato definitivo mediante escritura pública por ser la forma exigida por la ley para la transmisión del dominio de inmuebles (art. 1184, inc. 1°, del CC), y según los términos del contrato acompañado en autos no quedó sujeta a condición suspensiva, otorgando su incumplimiento las acciones personales correspondientes.

Respecto a su exigibilidad, la obligación de escriturar resulta exigible desde el momento en que pudo razonablemente cumplirse, siendo éste el punto de partida necesario para el cómputo del plazo prescriptivo, pues una obligación de escriturar sin plazo cierto y la pretensión de admitir su exigibilidad librada a la sola voluntad del acreedor, implicaría vaciar de contenido el instituto de la prescripción al permitir la subsistencia indefinida de obligaciones personales, con afectación grave de la seguridad jurídica.

3.6.- Dentro de este marco fáctico y jurídico, se impone estudiar con detenimiento los términos del contrato que Díaz acompaña como basamento de su pretensión en autos.



Al respecto y a pesar del esfuerzo dialéctico del quejoso, surge prístino de los términos del acuerdo originario del año 1975, que Bernardo Grumberg adquirió la “tenencia precaria” (sic) del inmueble, tanto así que se convino que la ejercería “a nombre del vendedor, hasta la fecha de escrituración” (sic) (cláusula N° 3).

Se estableció asimismo que dentro de los treinta días de la fecha, el comprador se comprometía a concurrir a la escribanía “a efectos de suministrar los datos necesarios para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y la constitución de la hipoteca para garantizar el saldo de lo adeudado y una vez citado nuevamente por el Escribano, me comprometo a concurrir a la firma de la escritura respectiva...” (sic) (N° 5); y que si el comprador no se presentaba a escriturar y por su culpa transcurría un año desde la fecha de compra, quedarían a su exclusivo cargo los gastos del vendedor (6°).

Como puede interpretarse sin hesitación, tales previsiones contractuales tornan evidente que la obligación de escriturar fue concebida como de cumplimiento inmediato o próximo, descartando toda posibilidad de una exigibilidad diferida o librada a la voluntad exclusiva del comprador como pretende el accionante de autos.

3.7.- En efecto, como ponderó con acierto el juez de grado, la parte actora ni siquiera ofreció prueba para acreditar la autenticidad de la documental acompañada ([ver demanda, pág. N°](#)





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

24) y no acreditó tener la posesión que invoca como fundamento de su pretensión (cfr. cláusula N° 3 citada en el anterior acápite), sin posibilidad de producirse interrupción alguna; aún de existir una ocupación material del inmueble -que tampoco se acreditó-, esta carece de virtualidad para interrumpir la prescripción de la acción personal tendiente a obtener la escrituración de conformidad al régimen aplicable en la materia (arts. 3986 CC).

3.8.- Por tanto, al aplicar el plazo de prescripción decenal previsto en el artículo 4023 del Código de Vélez -solución que se impone aun a la luz del régimen de derecho transitorio actualmente vigente, toda vez que el artículo 2537 CCyCom., que contempla supuestos excepcionales, no autoriza a desplazar la normativa anterior-, corresponde confirmar el fallo apelado y así lo propongo.

4.- En virtud de lo expuesto, doy mi voto para:

- a) Rechazar las quejas formuladas;
- b) Imponer las costas al perdidoso (art. 68 del rito);
- c) Diferir la regulación de honorarios.

El Dr. Maximiliano Luis Caia y la Dra. Gabriela Mariel Scolarici adhieren al voto precedente.

Con lo que terminó el acto, firmando los Sres. vocales en los términos de las Acordadas 12/20, 31/20 CSJN, de lo que doy fe.



Buenos Aires, de Febrero de 2026.-

Y VISTOS:

Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el Tribunal RESUELVE:

- a) Rechazar las quejas formuladas;
- b) Imponer las costas al perdidoso (art. 68 del rito);
- c) Diferir la regulación de honorarios.

Regístrese, notifíquese a las partes por Secretaría, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y, oportunamente, devuélvase.

Fdo. Dres. Beatriz A. Verón - Maximiliano L. Caia -
Gabriela M. Sclarici.

