



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 39

Buenos Aires, marzo

de 2026.

**Y VISTOS:**

Estos autos caratulados **“FERRER, MARIO JOSE C/MALITO, HORACIO S/ ESCRITURACION” -ORDINARIO- (Expte: N° 87.180/24)**, en trámite ante este Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 39, que se encuentran en estado de dictar sentencia definitiva, de los que:

**RESULTA:**

1) Con fecha 11 de noviembre de 2024 se presenta Mario José Ferrer, por derecho propio y promueve demanda de escrituración contra Horacio Malito respecto de dos lotes de terreno identificados como: 1) NC: Circ. 10, Sec. H, Qta. 17, Manz. 17- c, P. 10, matrícula 115753; y 2) NC: Circ. 10, Sec. H, Qta. 17, Manz. 17-c, P. 6, matrícula 115752, ubicados en la localidad de Pilar, Provincia de Buenos Aires.

Refiere que con fecha 8 de abril de 1998, el demandado Malito vendió a Rafael Adan Ibañez los referidos lotes mediante boleto de compraventa con firmas certificadas por escribano público. Señala que con fecha 5 de diciembre de 2014 Ibañez le cedió a título oneroso los derechos emergentes de dicho boleto a través de un convenio con firmas certificadas.

En función de ello, solicita se ordene la inscripción de dichos terrenos a su nombre. Asimismo, reclama los daños y perjuicios derivados de las erogaciones en las que debió incurrir, tanto en la instancia de mediación como en este proceso judicial a fin de obtener el cumplimiento de lo pactado.

Ofrece prueba y pide se haga lugar a la demanda.

2) Con fecha 10 de julio de 2025 celebré en forma virtual la audiencia prevista en los arts. 359, 360 y 360 bis del CPCCN y abrí la causa a prueba por el término de 40 días.

Posteriormente se produjeron las pruebas ofrecidas por los litigantes conforme da cuenta el certificado de fecha 28 de agosto de 2025.



3) Con 16 de septiembre de 2025 declaré clausurada la etapa probatoria y ordené poner los autos en Secretaría a los fines del art. 482 del CPCCN, sin que las partes hicieran uso del derecho a alegar.

4) Con fecha 23 de diciembre de 2025 llamé autos para sentencia, providencia que a la fecha se encuentra debidamente consentida y,

### **CONSIDERANDO:**

**I.- 1)** El actor promueve la presente demanda de escrituración contra Horacio Malito respecto de dos lotes de terreno ubicados en la localidad de Pilar, Provincia de Buenos Aires, individualizados como: 1) NC: Circ. 10, Sec. H, Qta. 17, Manz. 17- c, P. 10, matrícula 115753; y 2) NC: Circ. 10, Sec. H, Qta. 17, Manz. 17-c, P. 6, matrícula 115752.

Acompaña un boleto de compraventa suscripto el 8 de abril de 1998, con firmas certificadas del vendedor Horacio Malito y del comprador Rafael Adan Ibañez, respecto a los referidos lotes. También adjunta un convenio de cesión suscripto el 5 de diciembre de 2014, con firmas certificadas, mediante el cual Rafael Adan Ibañez cedió al actor los derechos que detentaba del referido boleto.

Por ello y en su carácter de cesionario, el actor promueve la presente acción a fin de obtener el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio, aún pendiente de cumplimiento.

Asimismo, reclama el resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de las erogaciones efectuadas tanto en la instancia de mediación como en este proceso judicial.

**I.- 2)** Corrido el traslado de la demanda y encontrándose debidamente notificado, el demandado Horacio Malito no se presentó en autos. De ahí que medió a su respecto un supuesto de incontestación de demanda.

### **II.- Normativa aplicable:**

En función de lo expuesto y por encontrarse esta causa para consideración en función de la entrada en vigencia, con fecha 1 de agosto de 2015, del Código Civil y Comercial de la Nación, aprobado por la ley 26.994 y la aplicación del art. 7 de dicho cuerpo legal.





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO CIVIL 39

Al respecto y conforme surge de lo expuesto en el considerando I) se trata de una relación contractual que nació con el boleto de compraventa suscripto por el demandado con fecha 8 de abril de 1998; derechos posteriormente cedidos por la compradora a favor del aquí accionante en el año 2014; de allí que la constitución, extinción y sus efectos ya se encontraban producidos al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley, por lo que corresponde que sea regida por la ley anterior, es decir, por el Código Civil.

En este punto Rivera analizando el conflicto que se podría suscitar cuando un hecho, que se ha cumplido bajo la vigencia de una ley, tiene efectos que se prologan en el tiempo y resultarían entonces alcanzados por una nueva ley de manera diversa como lo hacía la que estaba en vigor cuando ese efecto comenzó a producirse, sostiene que la regla es que los efectos deben considerarse comprendidos en el hecho cumplido y por tanto quedan sometidos a la ley anterior (Rivera, Julio César, “Instituciones de Derecho Civil, Parte General, Tomo 1, pág. 214 y ss. 2da, Edición Actualizada, Abeledo Perrot).

La ley aplicable es la vigente al tiempo de celebración del contrato, que es cuando nacieron las obligaciones cuyo cumplimiento motivan la presente acción, manteniéndose la vigencia, según lo dispone el art. 7 del CCCN, del derecho supletorio que sea de aplicación, por lo que -reitero- el caso deberá ser analizado según las normas que contenía el Código Civil.

### **III.- Proceso y situación procesal del demandado:**

Como se ha señalado, el demandado Horacio Malito no compareció en autos, configurándose un supuesto de incontestación de demanda.

En tales casos, nuestros Tribunales han entendido que la falta de contestación de la demanda, tiene como consecuencia la presunción favorable a los derechos de quien acciona, que solamente podrán ser desvirtuados por prueba en contrario (CNCiv., Sala D, agosto 18 de 1985, E.D. 107-637; CNCiv., Sala C, marzo 12 de 1979, “Cia. Inmobiliaria Constructora c/ Aciar de Pop”).

En la especie, el demandado no se presentó en autos y por consiguiente no aportó prueba alguna que contradiga las manifestaciones vertidas en el escrito de inicio, ni las constancias



documentales acompañadas al proceso, como para desvirtuar la presunción favorable en cabeza de la parte actora.

**IV.- Demanda por escrituración. Análisis de la prueba aportada:**

De la prueba documental incorporada a la causa, se tiene por acreditado que mediante boleto de compraventa de fecha 8 de abril de 1998, Horacio Malito vendió a Rafael Adan Ibañez dos lotes de terreno ubicados en el partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, individualizados como: 1) NC: Circ. 10, Sec. H, Qta. 17, Manz. 17- c, P. 10, matrícula 115753; y 2) NC: Circ. 10, Sec. H, Qta. 17, Manz. 17 -c, P. 6, matrícula 115752 (cf. cláusula primera).

Del referido instrumento surge que el precio de venta, fijado en la suma de \$70.000, fue abonado en el acto (cf. cláusula segunda) y que la escrituración debía realizarse dentro de los noventa días ante el escribano designado por la parte compradora (cf. cláusula tercera).

Asimismo, y conforme surge de la documentación acompañada, también quedó acreditado que el comprador por boleto cedió, con fecha 5 de diciembre de 2014, los derechos emergentes de dicho boleto de compraventa a Mario José Ferrer, mediante convenio de cesión celebrado a título oneroso por la suma de \$400.000, la que fue recibida en el acto (cf. cláusulas primera, segunda y tercera).

Por otra parte, conforme surge del informe de dominio requerido en los términos del art. 36 del Cód. Procesal y acompañado con fecha 12 de agosto de 2025, se verifica que Horacio Malito continúa siendo el titular registral de los inmuebles objeto de autos, individualizados como:

a) lote n° 10, de la mz. III, NC: Circ. X, Sec. H, Qta. 17, Manz. 17c, P. 10, matrícula 115753, del Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires.

b) lote n°6, de la mz. 3, NC: Circ. X, Sec. H, Qta. 17, Manz. 17c, P. 6, matrícula 115752, del Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires.

**V.- Pretensión de escrituración. Procedencia:**

**V.- 1)** Sentado todo ello es preciso recordar que aquellos contratos que requieren de la escritura pública y sólo se encuentran formalizados en un instrumento privado -salvo los supuestos de





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO CIVIL 39

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.

Esto se aplica no sólo a la compraventa sino a todos aquellos supuestos en los que la escritura pública no reviste carácter solemne absoluto, pues así surge del principio general sentado por el artículo 1185 del Código Civil. El contrato formalizado en instrumento privado no puede ser considerado definitivo, ya que dispone dicha norma que “no quedan concluidos como tales” sino que valen como uno en que “las partes se han obligado a hacer escritura pública”.

Si el contrato que requiere de una formalidad determinada no cumple con ella -dejando de lado los supuestos de excepción- de todos modos es válido y genera obligaciones, pero no es el contrato definitivo, pues no quedó “concluido como tal”. Al ser válido y productor de efectos, cualquiera de las partes puede exigir que se cumpla con la obligación de escriturar y, por ende, lograrse el contrato definitivo y válido.

Ahora bien, tratándose del contrato de compraventa de inmuebles el perfeccionamiento que se da con la suscripción del boleto sólo opera en el ámbito de los derechos personales; dado que en el campo de los derechos reales, para tener por operada la transmisión del dominio del inmueble de la cabeza del vendedor a la del comprador y para que se extinga el derecho de propiedad del primero y nazca el derecho de propiedad del segundo, no bastará con el boleto y la tradición sino que será indispensable el otorgamiento de la escritura pública (salvo las hipótesis de subasta judicial: artículos 1184 y 2610 del C.C.), según lo dispone el art. 2609 del C.C.

En caso de compraventa de inmuebles, mientras no se firme la escritura pública y, eventualmente, se la inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble (artículo 2505, sustituido por ley 17.711: “La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a



terceros mientras no estén registradas”), el único propietario de la cosa para los terceros será el vendedor, aunque se haya hecho tradición de ella al adquirente por boleto y aun cuando mediara condena judicial a escriturar: para transferir el dominio se requiere título, modo e inscripción, por lo que la suscripción de un boleto de compraventa no produce la transmisión dominial (conf. Corte Suprema de Justicia de la Nación, mayo 13-1982, in re “José Chanza y Cía. S.A. c/ Caiaratti y Casaux S.R.L.”, El Derecho, tomo 99, página 725; S.C.B.A., in re “Club Personal Banco Río Negro y Neuquén Bahía Blanca en Gaucci, R. c/ Graetz, R.”, febrero 9-1993; ídem, in re “González Escandón, I. en: Banco Oddone S.A. c/Graetz, R.”, agosto 3-1993). Es lo que deriva del plexo normativo conformado por los artículos 577, 1184, inc. 1), 1185, 2505, 2524, 2601, 2603 y 2609, Código Civil.

De conformidad con el art. 1184, inc. 1) del Cód. Civil, los contratos que tuvieran por objeto la transmisión de bienes inmuebles en propiedad, entre otros casos, deben ser hechos en escritura pública. Este es el “título suficiente” que junto con el “modo”, que no es otro que la “tradición” (art. 577 del mismo cuerpo legal), se requieren para transmitir el derecho real de propiedad de un bien inmueble. O como lo enseña Mariani de Vidal (Curso de Derechos Reales, Ed. Zavallía, I, pág.262 y sgtes.), la “tradición”, para ser traslativa de dominio, debe tener su causa eficiente o su fundamento en un título suficiente, de conformidad con el art. 2602 del Cód. Civil. Se entiende por título suficiente, a estos efectos, el acto jurídico revestido de todas las condiciones de fondo y forma exigidas por la ley y que sea apto o idóneo para servir de fundamento o base a la transmisión del dominio. Por lo general, se tratará de un contrato de compraventa (si se refiere a un inmueble, instrumentado en escritura pública)...”.

En cuanto atañe a la promesa de contrato de compraventa de inmuebles y a la obligación de escriturar y concluir este contrato, el boleto se rige por la norma del artículo 1185 del Cód. Civil, en cuanto genera la obligación de escriturar y de concluir el contrato de compraventa de inmuebles (artículo 1324, inc. 2), Cód. Civil), y es en relación a este último una promesa de contrato al que se le aplican y se regirá en subsidio por las reglas generales de las obligaciones de





Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO CIVIL 39

hacer. Por consiguiente, tal boleto involucra un acuerdo de voluntades con idoneidad suficiente como para provocar su cumplimiento forzoso a través de una sentencia condenatoria de escrituración. El consentimiento ya está expresado, de modo que también obliga al cumplimiento de todas las obligaciones pactadas, y no sólo la de escriturar. Particularmente, ésta es una obligación de hacer, en la que el acreedor tiene derecho al cumplimiento específico. Debe cumplirse en tiempo propio y en el modo establecido por las partes, según la intención que tuvieran al contratar (artículo 625, Cód. Civil). El acreedor tiene derecho a exigir su ejecución forzada (artículo 505, inc. 1) del Cód. Civil), así como la ejecución por otro a costa del deudor (artículo 505, inc. 2), Cód. Civil), papel que suele asumir el juez cuando el obligado se resiste al cumplimiento de la sentencia de condena a escriturar.

**V.-2)** En función de lo expuesto y atento lo que resulta de la documentación arrimada al proceso que no fuera desvirtuada en modo alguno -dado no haberse producido prueba en contrario-, entiendo que el accionante Mario José Ferrer (cesionario del boleto de compraventa celebrado con relación a los dos lotes de terreno de autos) se encuentra facultado para exigir el cumplimiento de la obligación a cargo del vendedor, a fin de trasladar a su patrimonio la cosa “comprada”; que se encuentran a nombre del demandado Horacio Malito, conforme surge de los informes de dominio agregados con fecha 12 de agosto de 2025 y quien ha incumplido la obligación de otorgar oportunamente las correspondientes escrituras traslativas de dominio, por lo que solo cabe admitir la acción impetrada en su contra.

En consecuencia y por no estar comprometido en esta contienda el orden público, de conformidad con los arts. 625, 629, 1197, 1184, 1185, 1323, 1357 y concordantes del Cód. Civil, admito la pretensión de escrituración incoada por Mario José Ferrer y condeno a Horacio Malito, en su carácter de vendedor, a suscribir las respectivas escrituras traslativas de dominio, en los términos pactados en el boleto, respecto de los dos lotes de terreno objeto de autos, dentro del plazo de treinta días de quedar firme la presente sentencia, bajo



percibimiento de ser otorgada por la Suscripta, en nombre y a costa de la parte demandada, de conformidad con lo previsto en el art. 512 del CPCCN.

**VI.- Pretensión resarcitoria (gastos de tramitación del proceso -instancias prejudicial y judicial-):**

Si bien el actor no cuantificó en su demanda el monto pretendido, corresponde señalar que los gastos cuyo reintegro solicita integran el concepto de gastos causídicos.

En consecuencia, su eventual reconocimiento y determinación deberán ser objeto de liquidación en la etapa procesal oportuna, una vez que este pronunciamiento definitivo adquiera firmeza y su cobro deberá ser perseguido en la etapa ejecutoria; por ello corresponde desestimar lo peticionado.

Por su lado, tampoco resulta acreditada erogación previa alguna a la promoción del proceso en concepto de gastos previos y/u honorarios, de allí que frente a la falta de prueba y de conformidad con lo establecido por el art. 377 del CPCCN, corresponde también rechazar este aspecto de la partida en tratamiento.

**VII.- Imposición de costas:**

Atento como resuelvo la cuestión y por no existir mérito para apartarme del criterio objetivo de la derrota impongo las costas a la parte demandada vencida (arts. 68 y 69 del CPCCN).

**VIII.-** Por lo expuesto en los considerandos que anteceden, doctrina, jurisprudencia y normas legales citadas, **FALLO: I.-** Hacer lugar a la demanda por escrituración promovida por Mario José Ferrer contra Horacio Malito y condenar a éste último a otorgar las escrituras traslativas de dominio, dentro del término de treinta días de quedar firme este pronunciamiento, en los términos convenidos en el boleto de compraventa de fecha 8 de abril de 1998, cuya cesión se efectivizó a favor del actor mediante instrumento de cesión de fecha 5 de diciembre de 2014 con relación a los siguientes lotes de terreno: a) lote n°10, de la mz. III, NC: Circ. X, Sec. H, Qta. 17, Manz. 17c, P. 10, matrícula 115753, del Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, y b) lote n° 6, de la mz. 3, NC: Circ. X, Sec. H, Qta. 17, Manz. 17c, P. 6, matrícula 115752, del Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires;

**II.-** Rechazar el reclamo por cobro de sumas de dinero incoado por





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 39

Mario José Ferrer contra Horacio Malito, en los términos expuestos en los considerandos punto VI); **III.-** Imponer las costas del proceso a la parte demandada vencida; **IV.-** Diferir la regulación de los honorarios profesionales para la oportunidad prevista en el art. 23, inc. a) de la ley 27.423; **V.-** Comunicar al Centro de Informática Judicial en la forma de estilo. **REGISTRESE, NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula a las partes y a la mediadora interviniente y oportunamente ARCHÍVESE.**

María Victoria Pereira

JUEZA

