

# *Poder Judicial de la Nación*

9897/2014

FERRER, MARIO JOSE c/ FARNOCCHIA, BLANCA ROSA Y OTROS/ESCRITURACION

Buenos Aires, mayo de 2026.-

## **Y VISTOS:**

Estos autos caratulados "**Ferrer Mario José c/ Farnocchia Blanca Rosa y otro s/ escrituración**" Expediente n° 9897/2014 en estado de dictar sentencia de cuyas constancias

## **RESULTA:**

1) A fs. 19/20 se presenta, por derecho propio, **Mario José Ferrer**, promoviendo demanda por escrituración contra las Sras. **Blanca Rosa Farnocchia** y **Emma Mauricia Mársico**.

Relata que el día 10 de abril de 1998 la accionada Mársico enajenó a la codemandada Farnocchia, dos lotes de terreno ubicados en el partido de Pilar, cuyos datos surgen del boleto de compraventa con firmas certificadas que adjunta.

Afirma que con posterioridad, el 27 de septiembre de 2.013, suscribió un convenio de compraventa de los lotes mencionados con la demandada Farnocchia, por el cual adquirió dicho lotes. Dice que dicho instrumento también cuenta con firmas certificadas por escribano.

Sostiene que el 5 de febrero de 2014 remitió cartas documento a las accionadas para que entreguen la documentación original de los terrenos adquiridos por su parte a la escribanía que haría la escrituración.

Señala que las demandadas no cumplimentaron el requerimiento formulado por su parte, como así tampoco concurrieron a la mediación convocada a los mismos fines, por lo que se ve obligado a reclamar judicialmente su petición.

Funda en derecho y ofrece prueba.

2) A fs. 35 comparece la codemandada **Blanca Rosa Farnocchia**. Se allana al reclamo de autos solicitando no se le apliquen las costas del proceso, por haberse presentado en tiempo y forma.

USO  
JUDICIAL



3) A fs. 37 la parte actora manifiesta que le ha sido robada la cédula de notificación cursada a la codemandada Farnocchia, solicitando se la tenga por presentada en tiempo oportuno.

4) A fs. 45 y por no existir hechos controvertidos susceptibles de comprobación, se declaró la cuestión de puro derecho.

5) A fs. 49 se llama autos para sentencia.

6) A fs. 50 se dispone librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de solicitar informe de domino actualizado de la parcela 25, objeto de la presente Litis. Ínterin se suspende el llamamiento de autos.

7) A fs. 74 y habiéndose cumplimentado lo requerido, se reanuda el llamamiento de autos para sentencia dictado a fs. 49, providencia que se encuentra firme.

8) A fs. 75/81 la anterior magistrada titular de este Juzgado dictó sentencia haciendo lugar a la demanda.

9) A fs. 181 declaré la nulidad de todo lo actuado a partir de la notificación de la demanda, y le hice saber al accionante que debía enderezar la acción en debida forma contra los herederos de las demandadas fallecidas, para lo cual previamente debía identificarlos y en su caso, denunciar si se han iniciado sus procesos sucesorios. Ello dado que el derecho constitucional de defensa en juicio se vio vulnerado, por cuanto la demandada Emma Mauricia Mársico se encontraba fallecida cuando se iniciaron las actuaciones y si bien la codemandada Rosa Blanca Farnocchia se encontraba viva a esa fecha, lo cierto es que aquella falleció con anterioridad a ordenarse la notificación a la misma bajo responsabilidad del accionante. Dicha resolución fue confirmada por la Sala G de la Cámara de circuito a fs. 190.

10) A fs. 196 la parte actora endereza la acción contra los herederos Blanca Rosa Farnocchia y Emma Mauricia Mársico.

11) A fs. 219 y 224 se tiene por enderezada la demanda contra los presuntos y/o eventuales herederos de Blanca Rosa Farnocchia y Emma Mauricia Mársico, y se ordena publicar edictos por dos días en el Boletín Oficial y en el Diario Popular, emplazando a sus presuntos y/o eventuales herederos, para que dentro del plazo de 15 días comparezcan a tomar la intervención que le



# *Poder Judicial de la Nación*

corresponda en autos, bajo apercibimiento de designarse al Defensor Oficial para que las represente en juicio (art. 343 CPCC).

**12)** A fs. 230 el Defensor Oficial asume la representación oficial de los presuntos y/o eventuales herederos de Blanca Rosa Farnocchia y Emma Mauricia Mársico.

**13)** A fs. 235/236 el Defensor Oficial contesta el traslado de demanda.

Niega los hechos en que se funda la acción con el alcance que para esta defensa oficial brinda el art. 356 inc. 1° del Código de rito.

Niega y desconoce la autenticidad, contenido y la firma que se le atribuye a las Sras. Blanca Rosa Farnocchia y Emma Mauricia Mársico, en el Boleto de Compraventa de fecha 10 de abril de 1998

Niega y desconoce la autenticidad, contenido y la firma que se le atribuye a la Sra. Blanca Rosa Farnocchia en el convenio de transferencia de fecha 27 de septiembre de 2013, por el cual habría cedido al Sr. Mario José Ferrer sus derechos y acciones respecto de los lotes terrenos objeto de autos.

Niega y desconoce la totalidad del resto de la documentación acompañada al inicio de la acción por no constar su autenticidad

Refiere que estará a la prueba que aporte la actora y hace reserva de expedirme definitivamente una vez concluido el periodo de demostración.

**14)** A fs. 239, de conformidad con lo dispuesto por el art. 359 del Código Procesal, al no existir hechos controvertidos susceptibles de comprobación, se declaró la cuestión de puro derecho.

Asimismo, en atención al estado de autos y de conformidad con las facultades otorgadas al suscripto por el art. 36 del CPCC, como medida para mejor proveer, hice saber a la parte actora que debía acompañar certificado de dominio actualizado de los inmuebles objeto de autos.

**15)** Conclusa la causa para definitiva, se llama autos para sentencia mediante providencia que al día de la fecha se encuentra firme.

## **Y CONSIDERANDO:**

**I.-** Cabe aclarar ante todo que, como la relación jurídica que motiva este pleito nació con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, habrá de ser juzgada —en sus elementos constitutivos y con excepción

USO  
JUDICIAL



de sus consecuencias no agotadas— de acuerdo al sistema del anterior Código Civil, interpretado, claro está, a la luz de la Constitución Nacional y de los Tratados Internacionales de Derechos Humanos ratificados por nuestro país, porque así lo impone una correcta hermenéutica en respeto a la supremacía constitucional (Conf. CNCiv, Sala L, autos “C, V E c/ M, J A y otro s/ cumplimiento de contrato”, c. 38.543/2013 del 26/4/16).

**II.-** Establecido lo anterior, cabe recordar que la compraventa inmobiliaria es un contrato bilateral con prestaciones recíprocas a cargo del comprador y del vendedor (arts. 1138 2ª parte, 1409, 1424 y conc. del Código Civil). Las obligaciones que uno y otro asumen son plurales; así el vendedor se obliga a entregar o hacer tradición del inmueble, a suscribir la escritura pública necesaria para la transmisión del dominio, recibir el precio (o colaborar con el deudor del precio para posibilitar el pago y liberarlo), responder por evicción y vicios redhibitorios, etcétera, en tanto que el comprador se obliga a pagar el precio o el saldo de éste, colaborar con el vendedor para posibilitar la tradición (art. 2377, última parte, del código civil) y a suscribir la escritura pública; ello sin perjuicio —claro está— del cumplimiento de las obligaciones accesorias que se hubieren pactado (conf. Mosset Iturraspe, *Compraventa inmobiliaria*, Ediar, Bs. As., 1976, pág. 81).

El contrato de compraventa de cosa inmueble, además de generar sendas *obligaciones de dar* (entrega de la cosa, pago del precio), origina una *obligación de hacer*, también a cargo de ambas partes (otorgamiento de la escritura traslativa de dominio). Conforme el artículo 1185 del Código Civil, “*Cuando la compraventa de inmueble es celebrada en instrumento privado, si bien no queda concluida como tal, vale como título en que “las partes se han obligado a hacer escritura pública”. Se trata de una “obligación de hacer” (art. 1187 Cód. Civ.), que puede ser reclamada judicialmente “bajo pena de resolverse la obligación en el pago de pérdidas e intereses” (conf. Alterini – Ameal - López Cabana, “Derecho de obligaciones civiles y comerciales”, Ed. Abeledo Perrot, 2001, pág. 495).*

Si bien la obligación de escriturar recae sobre ambas partes, el vendedor y el comprador, resulta evidente que la parte vendedora es la que tiene mayores obligaciones, en cuanto a la situación jurídica del inmueble...entre las obli-



## *Poder Judicial de la Nación*

gaciones del vendedor está la de transferir la cosa vendida (hacer la tradición de ella), la que se puede concretar antes o en el mismo acto de la escrituración, según lo que se haya acordado en el negocio jurídico (conf. Fazio de Bello, Marta “Juicio de escrituración”, pág. 216, Ed. La Rocca).

Así, el vendedor tiene que prestar toda la colaboración que le sea exigida para que la transferencia traslativa se concrete. Está obligado también a que la escrituración sea viable, que estén los planos en orden de acuerdo a lo establecido por las leyes catastrales locales, así como los pagos de impuestos y tasas que lo graven. Con la escrituración se arriba a la etapa final del proceso dinámico, del negocio jurídico de compraventa inmobiliaria, cumpliéndose la finalidad del mismo, que es la transmisión del derecho real de dominio, dado que la forma de la escrituración, es la requerida por la ley, para que el título se considere un título suficiente, el que unido al modo suficiente de la tradición constituyen el derecho real entre las partes, cuya oponibilidad a terceros, se adquiere con la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción correspondiente.

Cabe recordar asimismo que toda cesión de derechos implica efectivamente colocar al cesionario en la misma situación y con los mismos derechos de que gozaba el cedente, con más las obligaciones que sobre éste pesaban -arts. 1434, 1457, 1458, y conc. del Código Civil, hoy arts. 1636, 1637 del Código Civil y Comercial- (Conf. CNCiv, Sala I, autos “LCC S.A. c/Rivas, Sergio Gustavo s/escrituración”, c. 93.229/2013, del 27/2/2016).

**III.-** Frente a la postura asumida por el Sr. Defensor Oficial en representación de los presuntos herederos de las demandadas cabe señalar que del Boleto de compraventa con firmas certificadas glosado a fs. 7/8, surge que dicho contrato fue suscripto en fecha 10 de abril de 1.998, en la ciudad de Buenos Aires, entre EMMA MAURICIA MARSICO -VENDEDORA- y BLANCA ROSA FARNOCCHIA -COMPRADORA-, respecto de dos lotes de terreno ubicados en el partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: Circunscripción VI, Sección “H”, Quinta 37, Manzana 37a, Parcelas 25 y 26.

USO  
JUDICIAL



La Cláusula 2ª, especifica que el precio de venta se formaliza en la suma de pesos CINCO MIL, que en ese acto se reciben sirviendo el contrato como suficiente recibo de pago.

Se asienta asimismo en la cláusula siguiente que el bien se escriturará dentro de los 90 días por ante el escribano que elegirá la Compradora, debiéndose notificar el profesional y fecha con una antelación no menor a los quince días a la vendedora.

Por otro lado, mediante el convenio obrante a fs. 5/6, suscripto el 27 de septiembre de 2.013 y con certificación de firmas del 28 de enero de 2.014, la Sra. BLANCA ROSA FARNOCCHIA transfiere al Sr. MARIO JOSÉ FERRER los mismos lotes de terreno objeto del contrato antes reseñado, ubicados en el partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: Circunscripción VI, Sección "H", Quinta 37, Manzana 37a, Parcelas 25 y 26, Partidas 084-025622 y 084-025623, que fueran adquiridos por la primera conforme el boleto de venta de fecha 10 de abril de 1.998 a su titular Sra. EMMA MAURICIA MARSICO.

Se estipula que la operación se pacta en la suma de pesos CUARENTA MIL (\$ 40.000), que recibe la vendedora en efectivo, sirviendo el contrato como suficiente recibo de pago.

En la Cláusula 3ª se establece que la compradora podrá requerirá la escrituración de los terrenos adquiridos, debiendo notificar fehacientemente al vendedor original y titular del bien la comparecencia al acto precitado, en cualquier momento.

En la Cláusula 5ª se indica que la venta se formaliza con los terrenos desocupados, asumiendo la compradora las deudas y/o gravámenes que adeudaren los bienes adquiridos en materia de impuestos y/o cualquiera que detenten por cualquier concepto.

Si bien dichos documentos con firma certificada por ante escribano público han sido desconocidas por el Defensor Oficial, lo cierto es que tales instrumentos no han sido redargüidos de falsedad. Así las cosas, resulta evidente que el mero desconocimiento de la documentación adjuntada es insuficiente si no se ha promovido la correspondiente redargución de falsedad, único medio para destruir la eficacia de los documentos con firmas certificadas en cuestión (Conf.



# *Poder Judicial de la Nación*

CNCiv., Sala I, “O, E M y otros c. G, J R y otro s/ Desalojo por vencimiento de contrato”, del 4/6/2014).

Finalmente, debe decirse que conforme surge de lo informado por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires a fs. 240/248, los inmuebles objeto de marras se encuentra a nombre de la demandada Mársico, no existiendo para los mencionados dominios restricciones ni interdicciones, ni hipotecas ni medidas cautelares vigentes.

A mérito de lo expuesto, no habiendo sido redargüidos de falsedad ni el boleto de compraventa ni su posterior cesión (ambos instrumentos con firma certificada por ante escribano público) que vinculan a las partes, el pago total del precio, y la mora en que incurrieran las demandadas respecto de su obligación de escriturar (ver cartas documento de fs. 3 y 4), corresponde sin más hacer lugar a la misma (arts. 509 y 1197 y cc. del C. Civil y arts. 59, 60 y 356 inc. 1º del C.P.C.C.) y, en su mérito, condenaré a **EMMA MAURICIA MARSICO** y **BLANCA ROSA FARNOCCHIA**, a otorgar la escritura traslativa de dominio de los inmuebles de autos al Sr. **MARIO JOSÉ FERRER**, la escritura traslativa de dominio de dos lotes de terreno ubicados en el partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, identificados como Lotes 15 y 16 de la Manzana 6 B, Nomenclatura Catastral: Circunscripción VI, Sección “H”, Quinta 37, Manzana 37a, Parcelas 25 y 26 matrículas 54.076 y 54.077, en el plazo de treinta días corridos, los que serán computados a partir de que quede firme la presente. La venta deberá llevarse a cabo en las condiciones pactadas en el boleto, bajo apercibimiento de lo dispuesto por los arts. 512 y 513 del Código Procesal, de ser jurídicamente posible.

**IV.-** En cuanto a las costas, huelga destacar que en este proceso los herederos de Emma Mauricia Mársico y Blanca Rosa Farnocchia fueron representados por el Defensor Oficial, quien intervino en desempeño de la función pública conferida por la ley y sobre quien no puede recaer condena al pago de las costas (art. 22, ley 27.419).

En esa inteligencia, el Defensor Oficial actuó en cumplimiento de una obligación legal, y se limitó a oponer las defensas razonablemente exigibles en función de los antecedentes de hecho y de derecho que el caso ofrece. Amén de adoptar una actitud que guarda concordancia con lo que dispone el artículo

USO  
JUDICIAL



356 inc. 1, párrafo 2 del Código Procesal, de acuerdo con los elementos de juicio arrojados al proceso, atendiéndose en definitiva al resultado de las pruebas a rendirse en la causa, Todo lo cual me convence de propiciar que las costas deben imponerse en el orden causado (cf. Morello-Sosa-Berizonce: "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, Comentados y Anotados" TII-B, pág. 168, CNCiv, Sala I, "González, Ricardo Primitivo c/ Cambiaso y Echechiquia, Nélica s/escrituración", Expte. n°69.653/2014, del 11/3/2025).

V.- Por lo expuesto, disposiciones legales citadas y concordantes, juzgando en definitiva, **FALLO: 1)** Admitiendo la demanda, con costas (art. 68 del Código Procesal). En su mérito, condeno a los herederos de **Emma Mauricia Mársico y Blanca Rosa Farnocchia** a otorgar a favor de **Mario José Ferrer** la escritura de dominio de dos lotes de terreno ubicados en el partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, identificados como Lotes 15 y 16 de la Manzana 6 B, Nomenclatura Catastral: Circunscripción VI, Sección "H", Quinta 37, Manzana 37a, Parcelas 25 y 26, inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires matrículas 54.076 y 54.077 de dicho partido, en el plazo de treinta días corridos, los que serán computados a partir de que quede firme la presente, en los términos del boleto y libre de gravámenes, bajo apercebimiento de lo dispuesto en los arts. 512 –en caso de ser jurídicamente posible- y 513 del Código Procesal; **2)** Las costas se imponen en el orden causado conforme lo establecido en el considerando IV, y **3)** Oportunamente, regularé los honorarios (arts. 23 de la ley 27.423). **Regístrese, notifíquese por Secretaría a la parte actora y al Defensor Oficial y póngase en conocimiento de la mediadora interviniente. Consentida o ejecutoriada, cúmplase y oportunamente, archívese la presente causa.-**

