Datos del Expediente

Carátula: ROSSINI BARRA MARIA SOFIA C/ CORREA EMMANUEL S/ ESCRITURACION

Fecha inicio: 12/02/2026 **Nº de Receptoría:** JU - 613 - 2024 **Nº de Expediente:** JU - 613 - 2024

Estado: En Letra - Para Consentir

Pasos procesales:

Fecha: 11/06/2026 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - (FIRMADO)

Anterior**11/06/2026 10:53:49 - SENTENCIA DEFINITIVA**

REFERENCIAS

Domic. Electrónico de Parte Involucrada 20281993314@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domic. Electrónico de Parte Involucrada 20347643905@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante 11/06/2026 10:53:45 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

Funcionario Firmante 11/06/2026 10:53:59 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante 11/06/2026 10:54:09 - DI PIETRO Natalia Paola - SECRETARIO DE CÁMARA

Nro. Notificación Electrónica 150397367

Nro. Notificación Electrónica 150397368

Sentido de la Sentencia MODIFICA

-- **NOTIFICACION ELECTRONICA**

Fecha de Libramiento: 11/06/2026 10:54:47

Fecha de Notificación 12/06/2026 00:00:00

Notificado por Di Pietro Natalia Paola

-- **REGISTRACION ELECTRONICA**

Año Registro Electrónico 2026

Código de Acceso Registro Electrónico 84B2C106

Fecha y Hora Registro 11/06/2026 10:54:31

Número Registro Electrónico 100

Prefijo Registro Electrónico RS

Registración Pública SI

Registrado por Di Pietro Natalia Paola

Registro Electrónico REGISTRO DE SENTENCIAS

Texto del Proveído

------- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -------

‰6Gè1è(%*/XŠ

223900170008051015

Expte. n°: JU-613-2024 ROSSINI BARRA MARIA SOFIA C/ CORREA EMMANUEL S/ ESCRITURACION

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO

VOLTA, en causa nº JU-613-2024 caratulada: "ROSSINI BARRA MARIA SOFIA C/ CORREA EMMANUEL S/ ESCRITURACION", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Castro Durán y Volta.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Castro Durán, dijo:

I- En fecha 22/12/2025, la jueza subrogante a cargo del Juzgado de primera instancia n° 3, Dra. Daniela Karina Ragazzini, dictó sentencia, por la que, en primer lugar, receptó la pretensión promovida por María Sofía Rossini Barra contra Emmanuel Correa, determinando en cuarenta días el plazo en el que este último debe escriturar en favor de aquella, el 25% del inmueble objeto de litis. Y en segundo lugar, receptó la pretensión articulada por vía reconvencional por Emmanuel Correa contra María Sofía Rossini Barra, disponiendo la actualización del saldo de precio a abonarse contra la firma de la escritura, el que queda determinado en la suma de pesos equivalente a U$S 5.800 según cotización oficial Banco de la Provincia de Buenos Aires, tipo vendedor al día anterior al del efectivo pago. Impuso las costas en el orden causado respecto a los letrados intervinientes y a las respectivas tasas de justicia por la pretensión y la reconvención, y por mitades con relación a los demás profesionales. Finalmente, difirió la regulación de honorarios profesionales.

De tal modo, la sentenciante de origen se expidió respecto de las pretensiones entrecruzadas, encaminadas, una, a obtener la escrituración de la fracción del inmueble adquirida, y la otra, a la actualización del saldo de precio pendiente de pago, obligaciones ambas emergentes del contrato de compraventa celebrado por las partes.

II- Contra este pronunciamiento, el demandado reconviniente interpuso apelación en fecha 1/2/2026, e idéntica impugnación dedujo en fecha 3/2/2026 la actora reconvenida; recursos que, concedidos libremente, motivaron la elevación del expediente a esta Cámara; donde, previa radicación, se recibieron las correspondientes expresiones de agravios en fecha 25/2/2026.

III- En la presentada por actora reconvenida, la impugnación se dirigió contra la actualización del saldo de precio ordenada; y en la presentada por el demandado reconviniente, los agravios se centraron en el rechazo de la excepción de prescripción y en la imposición de las costas.

IV- Corrido traslado recíproco de las respectivas expresiones de agravios, en fecha 11/3/2026, lo contestaron tanto la actora reconvenida como el demandado reconviniente, solicitando cada uno de ellos la desestimación de la apelación del otro; luego de lo cual, se dictó el llamamiento de autos para sentencia, cuya firmeza deja a la presente causa en condiciones de resolver.

V- En tal labor, paso al tratamiento de los distintos agravios.

A) Comienzo por el agravio dirigido por el demandado reconviniente contra la desestimación de la excepción de prescripción.

a] A tal efecto, creo oportuno recordar:

i. Que la jueza de origen expuso inicialmente que se encuentra fuera de discusión la existencia y el alcance del contrato de compra venta en el que ambas partes sustentan sus respectivas pretensiones de escrituración y de actualización del precio.

Seguidamente, dijo que el transcurso del plazo de prescripción comienza el día en que la prestación resulta exigible, y en este caso, las partes no establecieron fecha alguna para el cumplimiento de la escrituración y el pago del saldo de precio; motivo por el cual, el inicio del cómputo del plazo resulta indeterminado.

Siguió diciendo que, además, el propio accionado le entregó voluntariamente la posesión del inmueble a la accionante, tal como se dejó expresamente sentado en la cláusula cuarta del contrato que los ligó; razón por la cual, mantenida la posesión hasta el presente, el planteo liberatorio no puede prosperar, porque el término de prescripción se encuentra interrumpido.

Agregó que la falta de pacificidad de la posesión de la actora denunciada por el demandado, basada en la demanda promovida por Agostina Correa por cobro de alquileres en el expediente JU-5390/2024 no se encuentra probada y no se corresponde con la porción del bien cuya escrituración aquí se demanda.

ii. Que el demandado cuestionó esta decisión y solicitó su revocación, estructurando su crítica recursiva en los siguientes argumentos:

1. El boleto de compraventa fue suscripto el 23/6/2017 y la demanda fue iniciada en octubre de 2024, después de transcurridos más de siete años entre un momento y otro; mientras que el plazo de prescripción para la acción de escrituración, es de cinco años.

2. La ausencia de plazo determinado no torna a la obligación en imprescriptible, ni paraliza indefinidamente el curso del tiempo; por lo que la obligación de escriturar resulta exigible desde la celebración del contrato, máxime que la escritura traslativa de dominio se realizaría en la escribanía que eligiera la compradora.

3. No existe en autos acto jurídico interruptivo, puesto que la categorización como tal de la posesión de la actora sobre el inmueble, constituye un apartamiento del régimen normativo, ya que la ley regula taxativamente los supuestos de interrupción de la prescripción, y la posesión no es uno de ellos, ni tampoco constituye reconocimiento de la obligación por parte del deudor.

4. Asignar efectos interruptivos al ejercicio de la posesión, implica extender analógicamente supuestos no previstos por el legislador, afectando el principio de legalidad que rige en materia de prescripción.

5. Aún cuando se asignara efecto interruptivo a la posesión de la actora, dicha posesión no reviste el carácter de pacífica, ya que la ocupación del inmueble ha sido objeto de controversia judicial en el expediente “Correa, Agostina c/ Rossini Barra, María Sofía s/ Cobro sumario de alquileres”, promovido por la condómina en virtud del uso exclusivo del bien por parte de la aquí actora.

b] A fin de resolver este agravio, cabe señalar que el curso de la prescripción liberatoria, se interrumpe por el reconocimiento efectuado por el deudor, del derecho de aquel contra quien prescribe (art. 2545 CCyC).

En este caso, el vendedor entregó voluntariamente a la compradora, la fracción del inmueble objeto del contrato que los ligara; razón por la cual, el mantenimiento de ese desprendimiento voluntario de la posesión, sin reclamo en contrario alguno, importa el reconocimiento tácito del derecho de la compradora a reclamar la escrituración, como prestación emergente de la compraventa celebrada.

Es decir, la desposesión del inmueble tolerada por el vendedor, constituye una causa interruptiva del curso de la prescripción, con efectos continuos, mientras se mantenga tal situación.

La Suprema Corte de Justicia tiene resuelto al respecto, que *"…La posesión permanente del bien prometido en venta, tolerada por el vendedor, constituye un factor interruptivo de la prescripción, en los términos del art. 3989 del Código Civil..."* (sent. del 17-3-1992 recaída en Acuerdo 43971 "Zubillaga, Héctor Raúl y ots. c/ Rodríguez Solanas, Eduardo y ots. s/ Acción negatoria, acción de nulidad, escrituración", Sumario Juba B21954).

Si bien este precedente fue dictado de acuerdo al artículo 3989 del Código Civil derogado, el criterio es trasladable al artículo 2545 del vigente Código Civil y Comercial, ya que el contenido de ambos artículos es similar.

Por otra parte, la iniciación del Expediente JU-5390-2024 "Correa, Agostina c/ Rossini Barra, María Sofía s/ Cobro sumario alquileres", lejos de cuestionar la posesión de la aquí actora, la confirma; ya que en dicho proceso Agostina Correa le reclama a la aquí actora, el pago de un canon locativo en su condición de condómina del inmueble cuya escrituración, en el porcentaje que le corresponde, persigue esta última en el presente proceso.

Es decir, Agostina Correa le reclama a la aquí actora, el pago de una compensación por el uso exclusivo que esta última, en su carácter de coposeedora, hace sobre el total del inmueble (art. 1988 CCyC).

Por ello, este agravio debe ser desestimado, manteniéndose el rechazo de la excepción de prescripción (arts. 1988 y 2545 CCyC).

B) Continúo por el agravio dirigido por la actora reconvenida contra la actualización del saldo de precio.

a] A tal efecto, creo oportuno recordar:

i. Que la jueza de origen expuso inicialmente que el pago del saldo de precio de $ 55.000 pactado en el boleto de compraventa, representativo del 40% del precio total fijado en fecha 23/6/2017, no se ajusta a los principios de buena fe, de equidad de las prestaciones, de las circunstancias acontecidas y de la protección de la confianza.

Siguió diciendo que, por ello, el saldo de precio debe ser actualizado, tomándose al efecto la tasación practicada por el perito martillero Sebastián Buigues, quien estimó como valor de mercado del inmueble en su totalidad, la suma de U$S 58.000.

Concluyó entonces, en que alcanzando el saldo de precio el 40% del 25% de la valuación del inmueble, el mismo queda determinado en la suma de pesos equivalente a U$S 5.800 según cotización oficial Banco Provincia Buenos Aires, tipo vendedor al día anterior al del efectivo pago.

ii. Que la actora cuestionó esta decisión, manifestando que los jueces no tiene facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, y en el contrato en debate, se estableció que el saldo de precio de $ 55.000 sería abonado contra la firma de la escritura traslativa de dominio, sin aplicación de intereses.

Continuó diciendo que, pese a ello, la jueza dispuso una actualización en base al valor actualizado del inmueble, decisión que la perjudica, porque no se tuvieron en cuenta las mejoras introducidas por ella en el mismo.

Afirmó que el reajuste del saldo de precio no guarda proporción con la paridad de valores al tiempo de la contratación entre las partes.

Añadió que el Juez premió al demandado, condenándola a ella a pagar, no el saldo pendiente dolarizado según el valor del inmueble a la fecha de su venta, sino el saldo dolarizado según el valor actualizado del mismo; mecanismo que claramente no reestablece el equilibrio de las prestaciones, sino que la condena a pagar en exceso.

Concluyó solicitando que se deje sin efecto la actualización ordenada y se indiquen en su reemplazo, mecanismos de actualización que guarden relación con la equidad de las prestaciones asumidas en el momento de la celebración del contrato.

b] A fin de resolver este agravio, cabe adelantar que ha sido acertada la decisión de actualizar el saldo del precio, dado que su valor se ha visto notoriamente disminuido como consecuencia del proceso inflacionario existente en el país, desde el momento en que se concretó la compraventa bajo análisis (23/6/2017).

No puede perderse de vista que la inflación en el año 2018 fue de 47,6 %; en el año 2019 fue de 53,8 %; en el año 2020 fue de 36,1 %; en el 2021 fue de 50,9%; en el año 2022 fue de 94,8%; en el 2023 fue de 211,4%; en el año 2024, de 117,8%, y la del año 2025, fue de 31,5%.

Es indiscutible que en épocas de altas tasas inflacionarias como la transcurrida entre las fechas de celebración de la compraventa en cuestión y de emisión de la sentencia en revisión, receptar un crédito a valores históricos, es reconocerlo notablemente erosionado por la inflación,

empobreciendo injustamente a la parte acreedora, con el correlativo enriquecimiento de la parte deudora, que se beneficia con la licuación de su deuda por el mero transcurso del tiempo.

Esta situación impone la actualización del saldo de precio a abonar, en miras de mantener el equilibrio o sinalagma del contrato discutido en autos.

Idéntica solución adoptó la Suprema Corte de Justicia en la causa C.123.695, "Vidal, Laura Isabel c/ Juárez, Ana María s/ Cumplimiento de contrato", en la cual, con cita del precedente de la Corte Suprema de Justicia de la Nación recaído en la causa "Di Cúnzolo, María Concepción c/ Robert, Rubén Enrique s/ Nulidad de acto jurídico", sostuvo que *"...tanto para la restitución del adelanto de precio abonado por la demandada al tiempo de la celebración del boleto, como para la de los montos pagados con posterioridad, toda vez que tales prestaciones han sido parte de la relación jurídico-económica desarrollada por las partes al contratar, la que -considero- tampoco puede ser sustancialmente alterada en la etapa restitutiva de lo en su momento dado en virtud o por consecuencia del contrato, por lo que cabe proferirle el trato de las "obligaciones de valor" para mantener el equilibrio o equivalencia de las prestaciones involucradas, resultando esta una respuesta acorde con la justicia y equidad del caso..."* (ver sentencia de fecha 17/10/2023, el entrecomillado encierra copia textual).

Sin perjuicio de ello, asiste razón a la actora reconvenida, en cuanto a que no corresponde actualizar el saldo de precio según el valor actualizado del inmueble, sino que la actualización debe hacerse teniéndose en cuenta la devaluación que lo haya erosionado desde el momento de la celebración de la compraventa.

Es que si se toma el valor actual del inmueble, se corre el riesgo de actualizar el saldo adeudado en base a circunstancias extrínsecas al precio convenido; por ejemplo, la valorización posterior de la zona o las mejoras hechas en el inmueble.

Sentado ello, y conforme al criterio sentado por la Suprema Corte de Justicia en la causa C.124.096 "Barrios, Héctor Francisco y otra c/ Lascano, Sandra Beatriz y otra s/ Daños y perjuicios", seguido por este Tribunal a partir del precedente recaído en Expte. n°: JU-4800-2018 "Potes, Mirta Haydeé c/ Cínica Oeste S.A. y otros s/ Daños y perj. Incump. contractual", corresponde actualizar el saldo de precio a abonar por la actora de $ 55.000, de la siguiente forma:

1- Aplicarle a partir de la fecha de celebración del contrato (23/6/2017) y hasta su efectivo pago, un sistema de actualización del capital que preserve el valor real de la prestación debida. A tal fin, cabe aplicar el Indice de Precios al Consumidor (IPC) "Nivel General" (Indices IPC Cobertura Nacional) que se publica mensualmente por el INDEC, el que resulta el mecanismo actualizador más acorde.

Sin embargo, tal como lo informa el propio INDEC, los índices de precios se elaboran con frecuencia mensual (ver https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/economía/como_usar_indice_precios_2022.pdf), a lo que es dable agregar que su publicación no se realiza en forma inmediata, una vez culminado cada mes.

Por tal razón, y a fin de evitar los problemas que dicha metodología necesariamente habrá de producir a la hora de su aplicación por días, y en miras de facilitar tanto su liquidación, como el cumplimiento de la sentencia, es que considero preciso efectuar la siguiente salvedad: al saldo de precio adeudado, debe aplicársele el coeficiente de estabilización de referencia (CER) publicado por el B.C.R.A., desde el 23/6/2017 hasta el último día de ese mes. A partir del 1/7/2017 y hasta el último I.P.C. publicado, deberá aplicarse este índice, y desde entonces, hasta el efectivo pago o fecha en que se practique liquidación, nuevamente el CER.

C) Por último, abordaré el agravio dirigido por el demandado contra la imposición de las costas.

a] A tal efecto, creo oportuno recordar:

i. Que la jueza de origen impuso las costas en el orden causado respecto a los letrados intervinientes y a las respectivas tasas de justicia por la pretensión y la reconvención, y por mitades con relación a los demás profesionales.

ii. Que el demandado cuestionó esta decisión, manifestando que, con ella, la jueza se apartó del principio general en materia de costas consagrado en el artículo 68 del Código Procesal, sin ofrecer una fundamentación concreta que justifique dicha excepción.

Dijo que la actora promovió el proceso pretendiendo escriturar contra el pago de la suma nominal histórica de $ 55.000, sosteniendo que la misma no devengaba intereses, ni requería actualización alguna; por lo que él introdujo la cuestión relativa a la recomposición del precio, que fue reconocida.

Continuó diciendo que él no se negó a escriturar el inmueble, sino que se opuso fundadamente al modo en que la actora pretendía pagar el saldo de precio.

Agregó que este litigio fue producto de la inactividad prolongada y de la actora y de su intención de pagar un monto nominal absolutamente desactualizado.

Concluyó solicitando que se impongan las costas a la actora o, en su defecto, que le sean impuestos a la misma, los honorarios y gastos correspondientes a la pericia de tasación.

b] A fin de resolver este agravio, comienzo por mencionar que la pretensión incorporada en la demanda tuvo un éxito parcial, ya que, si bien, previa desestimación de la excepción de prescripción, se ordenó la escrituración reclamada, se dispuso la actualización del saldo de precio a pagar por la actora; y también fue parcial el éxito de la pretensión incorporada en la reconvención, ya que si bien se ordenó la actualización, la misma no se hizo en base al valor actualizado del inmueble, sino a la desvalorización del saldo de precio adeudado.

Es decir, ambos litigantes tuvieron un éxito parcial y mutuo; por lo que las costas de primera instancia han sido correctamente impuestas en el orden causado (art.71 CPCC).

Por ello, se impone la desestimación del agravio en tratamiento.

VI- Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo:

I)- Receptar el recurso de apelación deducido por la parte actora; y consiguientemente, modificar la sentencia impugnada, disponiendo que al saldo de precio a pagar por la actora, debe aplicársele el coeficiente de estabilización de referencia (CER) publicado por el BCRA, desde el 23/6/2017 hasta el último día de ese mes. A partir del 1/7/2017 y hasta el último I.P.C. publicado, deberá aplicarse este índice, y desde entonces, hasta el efectivo pago o fecha en que se practique liquidación, nuevamente el CER (art. 772 CCyC).

II)- Desestimar el recurso de apelación deducido por la parte demandada (arts. 1988, 2545 CCyC; y 71 CPCC).

III)- Las costas de Alzada se imponen a la parte demandada (art. 68 CPCC).

ASÍ LO VOTO.

El Señor Juez Dr. Volta, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Castro Durán, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE:**

I)- Receptar el recurso de apelación deducido por la parte actora; y consiguientemente, modificar la sentencia impugnada, disponiendo que al saldo de precio a pagar por la actora, debe aplicársele el coeficiente de estabilización de referencia (CER) publicado por el BCRA, desde el 23/6/2017 hasta el último día de ese mes. A partir del 1/7/2017 y hasta el último I.P.C. publicado, deberá aplicarse este índice, y desde entonces, hasta el efectivo pago o fecha en que se practique liquidación, nuevamente el CER (art. 772 CCyC).

II)- Desestimar el recurso de apelación deducido por la parte demandada (arts. 1988, 2545 CCyC; y 71 CPCC).

III)- Las costas de Alzada se imponen a la parte demandada (art. 68 CPCC); difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad en que estén determinados los correspondientes a primera instancia (art. 31 LH).

ASI LO VOTO.

El Señor Juez Dr. Volta, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:**

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, **se resuelve:**

I)- Receptar el recurso de apelación deducido por la parte actora; y consiguientemente, modificar la sentencia impugnada, disponiendo que al saldo de precio a pagar por la actora, debe aplicársele el coeficiente de estabilización de referencia (CER) publicado por el BCRA, desde el 23/6/2017 hasta el último día de ese mes. A partir del 1/7/2017 y hasta el último I.P.C. publicado, deberá aplicarse este índice, y desde entonces, hasta el efectivo pago o fecha en que se practique liquidación, nuevamente el CER (art. 772 CCyC).

II)- Desestimar el recurso de apelación deducido por la parte demandada (arts. 1988, 2545 CCyC; y 71 CPCC).

III)- Las costas de Alzada se imponen a la parte demandada (art. 68 CPCC); difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad en que estén determinados los correspondientes a primera instancia (art. 31 LH).

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

------- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -------

VOLTA Gaston Mario
JUEZ

CASTRO DURAN Ricardo Manuel
JUEZ

DI PIETRO Natalia Paola
SECRETARIO DE CÁMARA

Volver al expediente Volver a la búsqueda Imprimir ^