000937/2025

Comodoro Rivadavia, dieciocho de mayo de 2026.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **" <PER_1> c/ <PER_2> s/ INCIDENTE", Expte. N° 937/2025,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (Expte. N° 306/2024).

I Llegan los presentes por haber interpuesto recurso de apelación por ID 2047586 el demandado incidentista – <PER_3>- contra la sentencia interlocutoria N° 174/2025 de fecha 02/09/2025 que rechazó la nulidad interpuesta por su parte y le impuso las costas.

II Por su memorial (ID 2055071) y luego de efectuar una reseña de las actuaciones de la causa principal, se agravia contra la sentencia en primer lugar por el errado análisis. Entiende que al promover el incidente de nulidad dedicó expresamente un punto a plantear las defensas que su parte se ve imposibilitado de articular.

Destaca se ha cercenado su derecho de defensa toda vez que se impide probar que la demora atribuida a su parte y por la que se pretende el cobro de la multa es atribuible a la administración, concretamente al Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro. Afirma estar en condiciones de acreditar su presentación temporal y formal de la documentación para inscribir ante los respectivos organismos, lo que derriba la "condición" y con ello la posibilidad de convertirse en título ejecutivo el pacto y lo transcribe parcialmente.

Cuestiona que se está ante un proceso de conocimiento y no un ejecutivo, lo que desprende del ofrecimiento de prueba del actor.

Se queja de la violación del debido proceso. Sostiene ser equivocado el razonamiento seguido por la juez aquo al otorgar trámite de juicio ejecutivo a un "título" que no lo permite, y coloca al demandado en indefensión. Afirma se viola el art. 18 CN porque se fuerza a su parte

Documento anonimizado por AymurAI

a defenderse en un cauce procesal inadecuado, limitado y restrictivo como es la ejecución de la sentencia. Ignorándose que la propia naturaleza del proceso de ejecución ha lesionado su derecho de defensa, porque estrecha el marco cognitivo impidiéndose demostrar que la demora atribuida a su parte es incorrecta.

Por el segundo agravio, se queja de los errores del fallo, en particular señala el pasaje que transcribe, y cuestiona que al acuerdo presentado por el actor se dio trámite de ejecución de sentencia, pero carece de exigibilidad inmediata y autosuficiencia. Además al requerirse verificación de hechos condicionantes, no cumple con los principios de certeza, liquidez y exigibilidad habilitantes de la vía ejecutiva. Cita jurisprudencia de esta cámara.

Se queja porque el fallo traslada el debate al ámbito de las excepciones, como si el planteo fuese una simple defensa de fondo, y yerra porque dice que el planteo de nulidad no discute la conveniencia o cuantía de la liquidación sino la inexistencia misma del título ejecutivo base de la ejecución "Acuerdo post-sentencia sujeto a condición" carente de los requisitos esenciales para habilitar la vía (art. 525 CPr) y que por la ejecución de sentencia el margen de excepciones se restringe aún más (art. 510 CPr.) por lo que se impide probar la errónea pretensión del actor.

Afirma en ese sentido que el actor ofreció prueba en su escrito inicial (documental, informativa y documental en poder de terceros) lo que entiende revela que el instrumento no se basta a sí mismo.

Por el tercer agravio se queja que la resolución de fecha 19/09/2024 por el que la sentencia afirma se delimitó el alcance del trámite y se aclaró que el 02/8/2024 se trasladó la liquidación. Dice que esa afirmación es una negación de la realidad procesal, porque la resolución del 2/8/2024 expresó "Tengo por promovida

Documento anonimizado por AymurAI

ejecución de multa contractual", y la juez aquo no se limitó a trasladar una liquidación, sino que dio inicio formalmente al trámite de ejecución. Sostiene el aquo intenta subsanar su propio error y desvirtuar la fuerza y efecto procesal anterior, y no puede alterar en forma retroactiva la naturaleza de una resolución para justificar un procedimiento defectuoso.

Insiste en verse impedido de demostrar que la demora, por la que se pretende cobrarle la multa, no le es imputable, sostiene que es perjuicio actual someterlo a la ejecución sin justificativo con el riesgo latente de sufrir embargo. Cuestiona el fallo en tanto califica de "error crucial" sostener que plantea defensas de fondo propias del ejecutivo y no vicios de validez y que dichas defensas podrán ser ejercidas en otro momento procesal cuando se lo cite de venta. Razona que ello es falso, la inhabilidad de título no es una simple cuestión de fondo, sino un vicio de validez que afecta la propia existencia del proceso ejecutivo.

Por el cuarto agravio cuestiona la aprobación de la liquidación por encontrarla ajustada a derecho y consentida por su parte. Se queja de ambas afirmaciones por ser falsas. La liquidación no se ajusta a derecho porque está sujeta a condición suspensiva, y ésta última no se ha cumplido (que la demora sea imputable a su parte), por lo que sostiene la multa no se devengó y no existe una deuda líquida y exigible.

Agrega, tampoco fue consentida. En la primera intervención de su parte negó la deuda e impugnó la liquidación. Afirma flagrante contradicción porque por un lado rechaza por prematura la "inhabilidad de título" y al mismo tiempo considera "consentida" la liquidación, su agravio subyace porque no puede tener por consentido un acto expresamente impugnado. Además agrega que la aprobación de la cuenta y la orden de denunciar bienes a embargo producen efectos patrimoniales inmediatos.

Documento anonimizado por AymurAI

En el quinto agravio se queja de la falacia de la solución del fallo, basado en un sofisma que desconoce las constancias del expediente y la ley procesal.

Sostiene que la nulidad es procedente, la jueza omitió que el perjuicio que habilita la nulidad no es una mera cuestión de forma.

El perjuicio es real, actual y concreto, afirma se ve forzado a defenderse en un juicio ejecutivo viciado, basado en un título inhábil y deuda que niega. Perjuicio que se ocasiona ante el consecuente accionar del juzgado al disponer de una vía de ejecución de sentencia que no corresponde.

Señala falsa la distinción entre forma y fondo, por cuanto la jueza niega analizar la cuestión de la inhabilidad del título escudándose en una cuestión de "mérito", sin embargo la inhabilidad es un defecto de validez afectándose la propia procedencia de la acción evadiéndose de pronunciarse sobre la cuestión principal del caso.

Afirma que la vía impugnativa está dada, y que al rechazar su planteo está violándose la garantía del debido proceso y deja a su parte en indefensión, en su afán de no hacer lugar a la nulidad valida un proceso viciado desde el origen e incurre en arbitrariedad.

Solicita se haga lugar a la apelación con costas a la contraria.

Corrido el traslado es contestado por la parte actora incidentada - <PER_4>- mediante escrito 2069764. Preliminarmente relata los antecedentes del caso, contesta los agravios y solicita se desestime por infundado el recurso de apelación con costas.

III. Antecedentes de la causa principal y el incidente.

Previo a ingresar al tratamiento de los agravios corresponde efectuar un relato de los antecedentes de la

Documento anonimizado por AymurAI

causa principal: " <PER_1> c/ <PER_2> s/ ORDINARIO", Expte. N° 10025/2016.

En fecha 31/07/2018 se dictó sentencia definitiva N° 79/2018 de primera instancia (fs. 1497/1530) por la que se hizo lugar totalmente a la demanda por cumplimiento contractual y condenó al demandado – <PER_5>- entregar al actor la Unidad Funcional identificada como <PER_6>, identificada en las cláusulas segunda y tercera del boleto de compraventa celebrado el 29 de septiembre de 2006, dentro de los treinta (30) días hábiles (conforme lo resuelto en el Considerando I).

Corresponde destacar, entre los puntos de la parte resolutiva, también incluye la condena el cumplimiento de las obligaciones accesorias estipuladas contractualmente, en particular relativas a conformar el plano de mensura, la incorporación de las nuevas unidades a dicho plano, la modificación del Reglamento de Copropiedad del Edificio. Para finalmente otorgar la escritura traslativa de dominio al Sr. <PER_7> de la unidad individualizada conforme lo pactado en la cláusula undécima del contrato.

En fecha 31/05/2019 esta Cámara de Apelaciones dictó sentencia definitiva N° 22/2019 CyC por la que se hizo lugar parcialmente al recurso de apelación de la demandada y se dejó sin efecto el punto 6° de la parte resolutiva por el que se establecía el demandado debía abonar los intereses por el uso del capital ajeno por los distintos pagos del actor.

En fecha 20/08/2019 se dictó sentencia interlocutoria N° 175/2019 y se declaró inadmisible el recurso de casación interpuesto por el demandado contra la sentencia definitiva de Cámara. Siendo devueltos los autos el 5/9/2019.

El 01/11/2019 el STJ dicta sentencia en Expte. N° 25145/2019 en los autos: "Recurso de Queja en autos: " <PER_1> c/ <PER_2> s/ ORDINARIO" (Expte. N° 591/18)" y declara inadmisible la queja interpuesta por la parte

Documento anonimizado por AymurAI

demandada contra la casación denegada. Se agrega en primera instancia el 18/12/2019.

Por escrito digital ID 67091 de fecha 27/07/2020 (obrante fs. 1653/1659) la parte actora manifiesta el cumplimiento parcial de la sentencia mediante instrumento con firma certificada de fecha 28/10/2019. Informa las partes compensaron el saldo del precio e informó el saldo restante. También que respecto a la obligación de escriturar y las demás obligaciones preliminares con igual objeto establecidas en los apartados dos, tres y cuatro del fallo, se estableció un plazo único e improrrogable que venció el 27/04/2020.

Con ello el actor, afirmó que la obligación de escriturar además fue asumida solidariamente a todos los efectos legales y para asegurar su cumplimiento con el Consorcio de Propietarios del <PER_8>. Y se fijó un plazo de cumplimiento de 6 meses en atención a la demora existente de los Registros de la Propiedad Inmueble y la Dirección de Catastro.

También manifestó que el demandado entregó la posesión de la unidad funcional en la misma fecha del instrumento, asumió la reparación de algunos desperfectos y que en compensación del plazo de cumplimiento para otorgar la escritura traslativa de dominio y accesorias, asumió el demandado y su obligada solidaria la totalidad del pago de los honorarios y gastos relacionados con la escrituración hasta su "inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble" liberando al actor de toda obligación por esta causa (cláusula quinta).

Concluye que el demandado no cumplió con escriturar en la fecha establecida (27/04/2020) por lo que debe asumir todo los gastos y honorarios generados por dicho motivo y que bajo la cláusula sexta se estableció una multa ante la eventualidad que el demandado y su obligada solidaria no cumplieran, lo que dice se verifica.

Documento anonimizado por AymurAI

Solicita se agregue el documento privado con firma certificada por el que las partes instrumentaron la "ejecución de la sentencia de primera instancia", se tenga por denunciado el cumplimiento parcial y el incumplimiento del demandado de su obligación de escriturar y que oportunamente su parte ejecutará la multa devengada y hasta que se verifique el cumplimiento de la obligación pendiente reiterando su disposición a firmar la escritura.

En fecha 22/09/2020 a fs. 1660 vta. se provee el escrito en mención y se tiene por denunciado el cumplimiento parcial del indicado acuerdo y el incumplimiento del demandado respecto de la escrituración en la fecha acordada (ver fs. 1497/1530 y 1596/1614 referidas a la sentencia de primera instancia y de Cámara).

El demandado por escrito ID 116718 presentó el día 24/09/2020 impugnación, solicitó la desestimación del planteo de incumplimiento y que se tenga por cumplido en tiempo y forma la presentación del obligado de la documentación para escriturar y se cite como tercero al <TEXTO_ANONIMIZAR_1>, con costas.

En fecha 02/06/2021 de la impugnación se corrió traslado al actor por el término de cinco días.

El actor contestó por ID 334924 en fecha 10/06/2021, solicitó se desestimen la impugnación por infundada y lesiva del principio de cosa juzgada con costas. Lo mismo respecto al planteo de citación de tercero por no haber sido una defensa articulada oportunamente en la causa principal.

Por escrito ID 350701 el demandado el 26/06/2021 informó que el Consorcio comunicó a los condóminos que se procedió a registrar el plano tramitado por el agrimensor (Expte. <PER_9> protocolizado <PER_10> bajo matrícula <TEXTO_ANONIMIZAR_2> de fecha 10/06/2021) para iniciar los trámites y solicita la colaboración de los interesados a

Documento anonimizado por AymurAI

los fines de escriturar. Y deja pedido se tenga presente y se haga saber al actor.

Por ID 365299 del 15/07/2021 el actor solicitó pasen los autos a resolver la oposición de la demandada.

El 09/08/2021 se dispone previamente poner en conocimiento lo informado por la parte demandada por ID 350701 y al pedido de autos a resolver estarse a lo proveído anteriormente.

Por ID 386736 de fecha 11/08/2021 el actor en relación al comunicado del <PER_11> manifestó que no ha recibido notificación fehaciente de fecha y lugar para firmar la escritura traslativa de dominio, en mora desde el 27/04/2020, que no se le requirió ningún dato por parte del demandado, que no resulta explicada ni justificada la demora incurrida en completar el trámite administrativo, reitera el pedido de resolución para definir las obligaciones pendientes y exigibles del convenio de ejecución el que dice está "homologado judicialmente".

Por ID 411716 de fecha 2/09/2021 el demandado requiere se interese el actor para colaborar a los efectos de completar y actualizar la totalidad de los datos como propietario y proceder a la escrituración, estando pendiente su presentación lo que demora el trámite al resto de los copropietarios.

Por ID 518382 de fecha 06/12/2021 el demandado solicita se emplace al actor a prestar colaboración, afirma que es renuente porque no ha comparecido ni a la escribanía, ni se contactó mediante las vías ofrecidas. Dice resulta imprescindible se lo emplace a efectos de finiquitar el trámite de escrituración.

El 14/12/2021 la juez aquo al momento de resolver sobre la impugnación sustanciada, resaltó las sentencias dictadas y que con motivo de esos pronunciamientos, las partes celebraron un acuerdo -agregado a fs. 1653/1657 y que fuera acompañado mediante escrito ID 67091-, el cual refuerza el concepto de cosa juzgada y denota la autonomía

Documento anonimizado por AymurAI

de voluntad de las partes para su celebración, quienes dispusieron de los derechos sobre los que resolvieron las referidas sentencias. Por tal razón, y en esa instancia y contexto, dice que no corresponde pronunciarse respecto de la impugnación formulada por la parte demandada y que cualquier cuestión derivada del acuerdo presentado, denuncias de incumplimiento efectuada por la actora y reservas de ejecutar el mismo, deberá ventilarse por la vía de ejecución correspondiente. Agrega al final que dadas las presentaciones efectuadas por la parte demandada (mediante ID 350701 y 518382) y la reiteración de disposición del actor de colaborar en cuanto corresponde a la firma de escritura (mediante ID 67091), y el estado de la presente causa, insta a las partes a colaborar para concretar la firma de la escritura.

Por ID 1129405 las partes se presentaron en conjunto en fecha 27/06/2023 mediante sus apoderados y adjuntaron documentos, que el 18/02/2022 el Sr. <PER_12> cumplió con la cláusula segunda inciso b) del Acuerdo de cumplimiento de sentencia (el que no revestía la calidad de "homologado judicialmente") y suscribió el primer testimonio de la escritura <TEXTO_ANONIMIZAR_3> "COMPLEMENTARIA DE ADAPTACIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO GREYFOX...", que resultado de dicha escritura se adjudicó en copropiedad al Sr. <PER_12> mediante división de condominio la unidad funcional 53, polígono "13-02" <DIRECCION>), Matrícula <PER_13> <DNI>, correspondiéndole un porcentual de dominio del 1,52 por ciento sobre el total del inmueble (superficie total 95,97 m2). Que para expedir el testimonio de la escritura de cada condominio es requisito previo esté disuelto el condominio, lo que requiere la firma de todos los integrantes y queda sujeta su expedición a esa condición. Y que el Sr. <PER_12> abonó el impuesto inmobiliario de dicha unidad funcional desde octubre 2019 hasta esa fecha, conforme resulta de la liquidación de expensas

Documento anonimizado por AymurAI

extraordinarias al mes de Enero/2022. Pide su agregación junto a la copia auténtica de la escritura pública relacionada con la adjudicación de la unidad funcional y las cartas documento intercambiadas por las partes.

El 03/07/2023 la jueza de primera instancia tiene en cuenta lo manifestado en conjunto por las partes en cumplimiento de la sentencia definitiva N° 79/18.

Contra ello se presenta el actor e interpone reposición con apelación en subsidio en fecha 05/07/2023. Afirma que el cumplimiento de la sentencia no ha ocurrido porque solo se adaptó el reglamento de copropiedad del <PER_14>y la adjudicación de las unidades funcionales. A la fecha se encuentra pendiente la inscripción de dicha escritura pública en el Registro de la Propiedad Inmueble del Chubut. Manifiesta el actor que ese trámite está pendiente y observado ante el registro público competente por lo que el demandado no ha cumplido con la obligación de otorgar la escritura individual traslativa del dominio del departamento en cuestión a favor del actor. Reitera que por esa cuestión el demandado está en mora desde el 28/04/2019. Agrega además que la cláusula tercera del boleto de compraventa en su punto 2 tampoco está completa, porque el actor adquirió una unidad de mayor cantidad de metros cuadrados (108,8 m2 propios y mas 26,79 m2 comunes) y le fueron adjudicados 95,97 m2, con el consiguiente perjuicio. Por lo que resulta que no ha dado cumplimiento con la sentencia definitiva ni el acuerdo al que insiste en considerarlo "homologado judicialmente".

Por ID 1142714 el 06/07/2023 adjunta solicitud de certificación de la situación jurídica del inmueble y refiere sobre lo que se encuentra pendiente y en trámite de inscripción, y que surge que no se ha cumplido con los puntos 3 y 4 del fallo. Refiere que por encontrarse pendiente esos trámites que recién se ingresaron en julio del 2022 no ha cumplido el demandado con la obligación de otorgar la escritura individual de transferencia de

Documento anonimizado por AymurAI

dominio a favor del actor y se encuentra en mora desde el 27/04/2019 conforme la cláusula Tercera del convenio de cumplimiento de sentencia firme.

Por ID 1180467 el actor 15/08/2023 dice que el demandado le informó debía pasar por la escribanía a firmar el título individual. Solicitó la remisión de la minuta, y que el 10/8/2023 el escribano <PER_15> remitió por Whatsapp cinco fotografías de la <PER_16>, de fecha 18/04/2022 y adjunta fotografía de la portada del diario <LOC> del 10/08/2023 para datar el estado de la escritura sin su firma. Que además del contenido cuestiona se le adjudique una superficie menor como ya dijo, no consiente el incumplimiento de la obligación establecida por sentencia firme, que firmará la escritura en cuestión con posterioridad a su presentación bajo reserva de demandar daños y perjuicios derivados del incumplimiento. Y ello sin perjuicio de ejecutar la multa establecida en el convenio de ejecución de sentencia por haber transcurrido más de 3 años desde la fecha establecida para el otorgamiento de la escritura individual, sin que se hubieran inscripto las escrituras nro <PER_17> previas para inscribir la individual.

Por providencia de fecha 22/8/2023 la juez aquo revocó por contrario imperio el auto de fecha 03/07/2023 por el que tuvo presente lo manifestado por las partes en forma conjunta y agregó las cartas documento.

El 24/11/2023 se agregó la <PER_18>

De las actuaciones del presente incidente.

El presente incidente tiene inicio por la parte actora mediante el escrito digital (CRU-

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS 1 20 1

Del objeto del escrito mencionado surge que el Sr. <PER_19> promueve formal "incidente" de cobro de multa contractual por retardo, obligación accesoria a la de escriturar, contra el condenado <PER_5>, para que oportunamente se lo condene a abonar al actor con

Documento anonimizado por AymurAI

fundamento en la cláusula "Sexta" del acuerdo de cumplimiento de sentencia celebrado el 28/10/2019, por la suma de dólares estadounidenses U$S 36.800, con más intereses a la tasa del seis (6%) por ciento anual y expresa condena en costas en caso de oposición, importe más IVA y sin perjuicio de la ampliación para períodos posteriores vencidos y mientras se mantenga el estado de mora en el cumplimiento de la obligación de escriturar e inscribir ante el Registro de la Propiedad Inmueble los instrumentos complementarios y la escritura definitiva del inmueble.

Efectúa un relato de los antecedentes del expediente principal, y fundamenta la liquidación de cláusula penal establecida como obligación accesoria ante la actitud del demandado de eludir el cumplimiento de las obligaciones establecidas por sentencia firme y no obstante el mayor plazo otorgado.

Liquida la multa en cuestión en atención del tiempo transcurrido desde el vencimiento del plazo convenido (27/04/2020) en base a los términos de las cláusulas Tercera y Sexta la que arroja el valor reclamado (U$S36.800) por sumatoria de 30 días correspondientes al mes de junio, 31 días por julio y 31 días por agosto del año 2022, haciendo un total de 92 días que multiplicado por U$S 400 determina el monto. Además se reserva la posibilidad de ampliar ante la persistencia en la mora. Y ofrece prueba documental, instrumental consistente en la causa principal (Expte. N° 10025/2016), documental en poder de la demandada, documentación en poder del Consorcio de Propietarios del Edificio Greyfox, informativa al Registro de la Propiedad Inmueble y al Correo Argentino. Hace reserva del caso federal.

En síntesis peticiona se tenga por abonada la tasa de justicia, por promovido el "incidente" (que indica bajo la norma del art. 177 CPCC) contra el demandado, denuncia el domicilio de la contraria, por agregada la prueba

Documento anonimizado por AymurAI

documental y ofrecida la restante, presente la reserva y que oportunamente se admita la "demanda incidental" por el total de la multa contractual diaria reclamada, con intereses a la tasa pura del 6% anual con imposición de costas a la contraria, más adición de IVA sobre los honorarios y reserva de ampliar el cobro de la multa diaria.

En fecha 02/08/2024 la juez aquo dispone: "Tengo por promovida ejecución de multa contractual, de la misma, de la prueba ofrecida y liquidación practicada, corro traslado al Sr. <PER_5> por el término de cinco días. A los fines de la notificación y conforme surge del proceso principal, vinculo a su letrado apoderado -Dr. <PER_20>. Notifico.".

Por ID 1594162 en fecha 13/08/2024 el demandado se presenta con escrito titulado "CONTESTA –OPONE EXCEPCION- NIEGA DEUDA – IMPUGNA LIQUIDACIÓN". Allí opone al progreso de la acción excepción de falsedad de la ejecutoriada y solicita se rechace la demanda. Aduce en su defensa que la excepción es comprensiva de la inhabilidad de título. Entiende es improcedente la ejecución porque falta el real título ejecutorio, ausente de presupuestos esenciales de procedencia de la vía ejecutiva. Sostiene la inhabilidad del título porque se encuentra sujeto a condición (cláusula tercera) para hacer efectiva la multa (cláusula sexta) por lo que no se basta a sí mismo. Transcribe las cláusulas en cuestión. Además cuestiona que del instrumento inhábil se desprende que existe una responsabilidad solidaria para la escrituración "el consorcio de propietarios <PER_21>", así pactado.

En el escrito sostiene el demandado en relación al vencimiento del 27/04/2020 la inconsistencia del título en base al acuerdo en mención porque existe presentación de las partes con nuevo acuerdo sobre el mismo tema que modifica. Además a la presentación del actor aduce que

Documento anonimizado por AymurAI

<PER_12> reconoce estar adeudando el pago de prestaciones a su cargo.

Refiere en el escrito en mención que el actor reclama una multa por el período indicado del año 2022, cuando no había dado cumplimiento con prestaciones básicas a su cargo para facilitar el trámite de la escrituración, por lo que entiende resulta moroso en el cumplimiento de las prestaciones y ahora pretende el cobro de multa por un atraso del que es también responsable.

Por otro punto indica la falsedad del planteo de cobro de multa. Califica de absurdo el planteo del actor de haberse pretendido la firma de un documento antedatado. Sino que el Sr. <PER_12> por el acuerdo celebrado en febrero/22 y presentado en 27/06/2023 dejó constancia que el actor firmó el 18/02/2022 la escritura "previa" de adaptación del reglamento de copropiedad a la nueva normativa, ampliación de superficie, adjudicación de unidades funcionales, etc. dando por entendido que estaba aclarado entre las partes para la firma de la escritura individual y que citado el actor para tal finalidad se presenta y niega lo firmado, "argumenta" que se le designó una superficie menor. Afirma que al negarse el Sr. <PER_12> a firmar la escritura confeccionada, se recurrió al propietario del edificio para que firme la escritura de Díaz a su favor y en reserva de éste, quién deberá suscribir la aceptación de esa diligencia del consorcio, por lo que sostiene es falsa la afirmación y que a esa altura el trámite estaba ingresado al Registro de la Propiedad Inmueble como dice surge de la escritura que adjunta a la presentación.

Entiende que el planteo del actor sobre diferencia en la cantidad de metros cuadrados es de mala fe porque por el "segundo acuerdo" posterior a la sentencia, presentado por el mismo letrado el 27/06/2023 (ID 1129405) se acordó adjudicarle en propiedad en esos términos y no fue observado en su oportunidad, sin reserva alguna. Por

Documento anonimizado por AymurAI

lo que entiende la adjudicación es correcta junto con la escritura. Aduce la doctrina de los actos propios, además impugna la liquidación por cuanto sostiene que nada adeuda por concepto alguno, y menos aún la multa contractual que no es imputable a su parte por lo sostenido en el escrito de respuesta.

Funda su respuesta en el art. 510 inc. 1° del CPr. Ofrece prueba documental que adjunta y acuerdo celebrado el día 27/06/2023, e instrumental de expediente principal. Solicita se lo tenga por presentado, por ofrecida la prueba y se rechace la ejecución planteada con costas.

El 15/08/2024 el juzgado corre traslado de la documentación y de la excepción de falsedad de la ejecutoria a la contraria.

Por ID 1610990 contesta el actor, solicita se desestime la excepción planteada por extemporánea, inadmisible e infundada porque el demandado no fue citado de venta, estando pendiente la aprobación de la liquidación practicada y la traba del embargo (art. 509 CPr.), se apruebe la liquidación practicada, por contestada en subsidio la falsedad de la ejecutoria y se rechace la misma, sin perjuicio de la extemporaneidad. Además solicita la intimación al escribano demandado (A.) bajo apercibimiento de secuestro para que presente el original de la escritura pública nro. 22 y por denunciada la maniobra temeraria y se le aplique multa procesal del art. 45 CPr.

El 19/09/2024 se dicta resolución que dice: "...Analizando las constancias de autos observo que el demandado ha incurrido en un error al interpretar que se lo vinculaba a los fines de citarlo de venta, cuestión prematura teniendo en cuenta el estado de la ejecución. Emerge claro que la providencia de fecha 02/08/2024 consistía en trasladar la liquidación practicada...." Esta resolución aprueba la liquidación de la multa efectuada por la actora porque entiende genérica la impugnación y

Documento anonimizado por AymurAI

se ajusta a derecho. Y por otra parte rechaza la excepción interpuesta por prematura e indica a la actora que para continuar con la ejecución denuncie bienes a embargo.

La actora incidentista denuncia bienes a embargo por escrito ID 1650981.

Por escrito ID 1653879 el 24/09/2024 el demandado <PER_22> promueve el presente incidente de nulidad de todo lo actuado y en particular de la resolución del 19/09/2024 en cuanto dispuso: que incurrió en error al interpretar que se lo vinculaba a los fines de citarlo de venta, tuvo por oportuna la liquidación de la contraria y rechazó la excepción opuesta por extemporánea, con costas.

Propugna la nulidad de todo lo actuado porque a tenor del planteo del actor, aclaraciones posteriores, evidencia que el proceso no es de ejecución sino de conocimiento. Debiéndose indagar si efectivamente existe el incumplimiento planteado y si corresponde la aplicación de las multas. Reitera que respecto a la supuesta multa pretendida y originada en la demora imputable a su parte, no resulta así del instrumento que se utiliza como base para el planteo e indica que éste se sometió a condición. Además aclara que ello fue antes de decretarse la cuarentena por Covid 19, yendo el atraso de la administración para el trámite más allá hasta casi su paralización. Entiende con ello se debe eximir la responsabilidad en la mora y ello inhibe el título en su aptitud ejecutiva porque carece de certeza, liquidez, exigibilidad y plazo. Refiere sobre las defensas que se ve impedido de articular y el consecuente estado de indefensión. Entiende se viola el debido proceso ante la imposibilidad de argumentar y proponer prueba conducente orientada a acreditar la veracidad del planteo y con ello se viola su derecho de defensa.

La juez aquo el 08/10/2024 en lugar de proveer el incidente de nulidad solicitado lo convierte, y concede en su lugar recurso de apelación –entendiéndolo

Documento anonimizado por AymurAI

comprensivo de la nulidad- y del mismo corrió traslado a la actora. Una vez contestado elevó los autos a esta Alzada.

Este tribunal intervino en el presente incidente en Expte. N° 894/2024 y por SI N° 129/2025 de fecha 17/03/2025 declaró mal concedido el recurso de apelación por su total inexistencia, y se ordenó la remisión a primera instancia a los fines de que se de tratamiento al incidente de nulidad.

Por providencia del 21/07/2025 se sustancia el incidente de nulidad con la contraria, sin formarse nuevo expediente tramitándose en la misma causa.

En escrito ID 1986805 contesta la actora traslado de nulidad procesal y solicita el rechazo por inadmisible con costas. Aduce que debe desestimarse el planteo por haberse consentido el trámite de ejecución de sentencia por lo que resulta extemporánea su impugnación y no causa agravio alguno al derecho de defensa del demandado porque podrá ejercer su defensa en el momento en que se lo cite de venta.

El 02/09/2025 se dicta la sentencia interlocutoria N° 174/2025, por la que se rechaza la nulidad y se imponen las costas a la demandada incidentista. Contra ésta interpone recurso de apelación el demandado por ID 2047586, cuyos agravios ya han sido expuestos más arriba y corresponde decidir en esta Alzada.

IV. Tratamiento de los agravios. Solución.

Como resultado del dictado de la sentencia definitiva de primera instancia (N° 79/2018) y de esta Cámara (SD N° 22/2019 CyC) se agotó la jurisdicción en el caso sobre el fondo de la cuestión litigiosa. Las mismas se encuentran firmes y pasadas en calidad de cosa juzgada.

En ese contexto las decisiones adoptadas, precisaron las obligaciones que pesan sobre las partes, siendo entre todas ellas, la finalidad última, en la obligación de

Documento anonimizado por AymurAI

escriturar la unidad funcional adquirida por el actor en el Edificio Grey Fox a su favor.

Con motivo del cumplimiento de la decisión jurisdiccional, las partes celebraron el acuerdo privado -erróneamente mencionado en algunos pasajes de escritos como "homologado judicialmente"- y que lleva por nombre "FORMALIZAN ACUERDO – CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA FIRME" firmado en fecha 28/10/2019 ante escribano público. Esa convención entre las partes fue sujeta a diferentes condiciones: se efectuaron compensaciones en moneda extranjera, fijándose un tipo de cambio, determinándose montos y saldos; se fijó plazo de cumplimiento de obligaciones (cláusula tercera), incorporándose como obligado "solidario" de la escrituración al " <PER_23>" representado por su administrador " <TEXTO_ANONIMIZAR_4>."; además de reconocer problemas a la fecha que, califican de públicos y notorios, en relación a demoras en los respectivos registros de la Propiedad y Catastro para inscribir y finiquitar trámites e indican "eximen de responsabilidad por las demoras" y en particular se conectan a la cláusula sexta (multa). Por otra parte compensan en virtud del mayor plazo de cumplimiento, asumiendo nuevas obligaciones, también por la "solidaria" ya citada, y relacionada con la obligación de escriturar, por pagos de honorarios y gastos totales, hasta su "inscripción" en el RPI.

Por la sexta cláusula prevén vencido el plazo fijado para otorgar la escritura, una multa diaria –la que tiene particular importancia en la cuestión que se ventila en esta alzada. Agregan la fijación de domicilios, y el deber de informar al juzgado del cumplimiento de las obligaciones asumidas, y firman en tres ejemplares el Sr. <PER_7>, y <PER_5> en su propio derecho y en representación de " <TEXTO_ANONIMIZAR_4>."

De aquello se aprecia con claridad que las partes incorporaron, no sólo un tercero a la relación

Documento anonimizado por AymurAI

obligacional convenida, sino que pactaron cuestiones que crean nuevas obligaciones accesorias a los fallos aludidos y sanciones (multas) ante el incumplimiento.

Se advierte de la causa principal que frente a la denuncia del incumplimiento a tal acuerdo por la actora y la impugnación al mismo de la parte demandada, cuando se encontraba la juez aquo llamada a resolver sobre dicha cuestión se pronunció textualmente de la siguiente manera en fecha 14/12/2021: "...Seguidamente, y con motivo de los pronunciamientos antes indicados, las partes celebraron un acuerdo -agregado a fs. 1653/1657 y que fuera acompañado mediante escrito ID 67091-, el cual refuerza el concepto de cosa juzgada y denota la autonomía de voluntad de las partes para su celebración, quienes dispusieron de los derechos sobre los que resolvieron las referidas sentencias...Por tal razón, y en esta instancia y contexto, no corresponde que la suscripta se pronuncie respecto de la impugnación formulada por la parte demandada."

Y en efecto dijo la magistrada: "...cualquier cuestión que se derive del acuerdo aquí presentado, tales como las denuncias de incumplimiento efectuadas por la parte actora y las reservas de ejecutar el mismo, deberán ventilarse por la vía de ejecución correspondiente...". De ello no surge homologación del acuerdo referido, ni que haya analizado sus cláusulas conforme lo expuesto más arriba: en tanto se crean nuevas obligaciones no sólo escriturar sino también inscribir y abonar (gastos y honorarios), difieren plazos, fijan vencimientos, compensan montos y establecen saldos, acuerdan multa e incorporan un obligado solidario. Todo ello merecía un tratamiento diferencial y sobre todo si su pretensión era ejecutarlo debía solicitarse su homologación judicial, lo que no ocurrió. No obstante el demandado se opuso a su ejecutabilidad impugnando el incumplimiento que se le achaca y ello no fue resuelto sino diferido para otro

Documento anonimizado por AymurAI

momento cuando se promueva la ejecución de la sentencia pero no del acuerdo.

Lo expuesto precedentemente en extenso, demuestra la complejidad de cumplimiento de la sentencia firme, la que llevaba ínsito pasos escalonados accesorios para lograr su fin último de escrituración de la unidad funcional a favor del actor.

Las partes están facultadas a pactar nuevas condiciones con posterioridad al dictado de la sentencia, pero esas nuevas condiciones pactadas en forma privada, aunque lo sean ante escribano público y se agreguen al expediente, no las convierte en parte de la sentencia ni en título ejecutorio.

No se advierte la posibilidad de ejecutar la multa contractual con naturaleza de cláusula penal (arts. 790 y ss. del CCyCN) por la vía de la ejecución de la sentencia firme, porque no se refiere a transacción o acuerdo homologado, ni es una multa procesal como supone el art. 504 del CPr.

Adentrándonos al tratamiento del recurso contra la sentencia interlocutoria de fecha 02/09/2025, por la que se rechazó el incidente de nulidad correspondía mencionar lo anterior a los fines de poner de resalto el grave proceder del trámite y también para evidenciar los mayores argumentos por lo que debe prosperar la apelación.

En primer lugar la resolución cuestionada entre sus fundamentos para rechazar el incidente de nulidad entiende que la parte no demostró el perjuicio por el que derive el interés en obtener la declaración de nulidad. Afirma que la resolución del 19/09/2024 delimitó el alcance del trámite y aclaró que la resolución del 02/8/2024 sólo trasladó la liquidación.

La simple compulsa de las constancias del registro electrónico del caso desvirtúa por completo esa afirmación. La providencia de fecha 2/8/2024, primera providencia del expediente, tiene por promovida "ejecución

Documento anonimizado por AymurAI

de multa contractual" y corrió traslado por cinco días al demandado de tres cuestiones: de la misma ejecución, de la prueba allí ofrecida y de la liquidación practicada.

Es decir se imprimió a las actuaciones un trámite de "ejecución de multa contractual" análogo al de la ejecución de sentencia, corriendo traslado como se expone y también de la liquidación practicada por la actora. Frente a ello, el demandado compareció ejerciendo su derecho de defensa, mediante la excepción de falsedad de la ejecutoria, es decir cuestionando desde el inicio la exigibilidad del título por entender que el incumplimiento no le era imputable y que la obligación se encontraba sujeta a una condición no cumplida. Por ello tampoco hay convalidación del trámite como aduce la actora.

La respuesta de la juez aquo en la resolución en crisis del día 19/09/2024 es insostenible y configura una flagrante violación al derecho de defensa en juicio (Art. 18 de la Constitución Nacional). Por un lado, sustanció la defensa opuesta por el ejecutado, pero al momento de fallar, la rechazó por "prematura" afirmando que no se había dispuesto aún la citación de venta. Paralelamente, procedió a aprobar la liquidación de la multa bajo el argumento de que el demandado no la había impugnado específicamente sino en forma genérica, omitiendo deliberadamente que el objeto principal de la presentación del accionado era precisamente negar la existencia misma de la deuda y el acaecimiento del supuesto incumplimiento contractual.

Las "excepciones" constituyen una oportunidad que tiene el deudor para repeler la ejecución de sus bienes, pero al estar en la etapa de ejecución, el Código Procesal Civil y Comercial permite algunas pocas excepciones que puede ser invocadas. Son las previstas en el art. 510 CPr. Así respecto a la falsedad de la ejecutoria tiene por objeto atacar el instrumento mismo que sirvió de base a la ejecución e impedir su avance (Cfme. "Ejecución de

Documento anonimizado por AymurAI

sentencias - Fueros civil, comercial, trabajo y contencioso administrativo", Ed. Astrea, 2024, varios autores, PAEZ, Hector A. - Coordinador, pag. 13).

Se advierte así que se ha colocado al demandado en un estado de indefensión casi absoluta mediante una inadmisible situación irregular que podría sostenerse como una emboscada procesal: porque se le exige que impugne los rubros o las matemáticas de una liquidación – sin aclararlo desde el inicio-, mientras se le prohíbe discutir si debe o no la multa, en el marco de un proceso ejecutivo que en principio sostiene carece de título ejecutorio válido.

En segundo lugar, la discusión sobre si existió un incumplimiento contractual y si el mismo es imputable al deudor, o si operó una condición suspensiva, excedía de manera notoria el marco cognoscitivo de una mera aprobación de liquidación o de una vía de apremio como la empleada, y que no fue decidido en la oportunidad que la jueza entendió en su proposición en los autos principales.

Dicho debate resulta más propio de un proceso de conocimiento, por mínimo sea el deber de información cognitiva que se requiera para un pronunciamiento válido, pero proceso a tal fin.

En tercer lugar, sin perjuicio de los agravios y a mayores argumentos, el planteamiento en los autos principales, al suscitarse en el contexto posterior del dictado de la sentencia que devino firme (ejecutoriada) y apuntado a su cumplimiento, la multa reclamada en el convenio posterior privado es un accesorio novedoso y diferente a lo dispuesto en la causa principal. Porque cuando nuestra norma procesal refiere a otros títulos ejecutorios para extender la aplicación de las reglas de la ejecución a los que no tengan la características formales de éstas, si deben tener la nota de definitividad que las distingue en virtud del efecto de la cosa juzgada que poseen.

Documento anonimizado por AymurAI

Cuando se refiere a acuerdo homologado el art. 504 del CPr., los mismos se constituyen y tienen efecto de cosa juzgada material al quedar firme el auto homologatorio -si no se produce la homologación judicial, no hay título ejecutorio, pues resultan inhábiles. En sentido positivo los acuerdos, transacciones o conciliaciones son ejecutables cuando el auto homologatorio ha quedado firme, pero "...debe entenderse que el pronunciamiento homologatorio del convenio por el órgano jurisdiccional no constituye un requisito de eficacia de la transacción, pues la homologación solo es necesaria a los fines del trámite de ejecución de sentencia y resulta admisible para los casos en los que en un proceso judicial ya iniciado se arribe a una conciliación o acuerdo transaccional, por ser este uno de los supuestos expresamente previstos..." (cfme. "Proceso de ejecución de sentencias" Ed. Astrea – Aut. Ferrairone, Christian H. año 2025 pags. 51/52).

Con mayor razón, en el mismo sentido se ha dicho en el caso de "multas procesales", que su cobro está subordinado a que dicha multa esté impuesta, determinada y firme, y no sujeta a una condición cuyo cumplimiento es necesario acreditar como previo a su actuación (cfme. ob. citada y cita de la CApel San Martin, Sala II, 23/6/2015, "Blanco Lara, Guillermo H. c/ <PER_24> s/ Cobro ejecutivo", c. 69526, JUBA, B2005308)".

Agregándose que resulta claro el perjuicio que ocasiona el entramado del proceso, al no ajustarse el caso a las normas relativas a la ejecución de sentencia. Máxime si presentado a defenderse el demandado, porque se lo vincula a tal fin, se le niega dicha posibilidad aduciendo extemporánea su presentación por "prematura", y se le indica que recién podrá defenderse cuando se le trabe embargo sobre sus bienes y se lo cite de venta, lo que resulta una clara configuración del perjuicio padecido.

Documento anonimizado por AymurAI

En el sublite, se confundió la ejecución de una cláusula penal de multa convenida y no resuelta en la causa principal, con la ejecución de la sentencia firme. Derivación de ello se otorgó un trámite de ejecución de sentencia que no correspondía otorgar desde la providencia inicial del día 02/08/2024, cercenando el derecho de defensa del demandado y que provoca la nulidad del proceso. Dicho trámite irregular no puede ser convalidado por este tribunal ni por las partes, pues advertido tiene facultades para dictarlo aún de oficio (art. 387 CCyCN, art 174 CPr.).

Por los motivos expuestos corresponde: 1) hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y revocar totalmente la sentencia interlocutoria N° 174/2025; 2) Hacer lugar al incidente de nulidad (ID 1653879) promovido por la demandada – <PER_22>- y declarar la nulidad de todo lo actuado desde la primera providencia del día 2/8/2024 y de lo actuado en consecuencia; 3) Dar curso al expediente como incidente del principal, con los alcances del art. 177 siguientes y concordantes del CPr.

V. Las costas de ambas instancias se imponen por su orden.

Los honorarios se regularán de conformidad con las pautas generales contenidas en los arts. 5 a 8, 13, 19, 32, 39, 46 y ccs. de la ley arancelaria. Determinar que el monto del proceso es el reclamado en el escrito inicial de ejecución U$s 36.800 (art. 19 Ley XIII N° 4).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en Comodoro Rivadavia, **RESUELVE:**

1 Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y revocar totalmente la sentencia interlocutoria N° 174/2025.

2 Hacer lugar al incidente de nulidad (ID 1653879) promovido por el demandado – <PER_22>- y declarar la

Documento anonimizado por AymurAI

nulidad de todo lo actuado desde la primera providencia del día 2/8/2024 y de lo actuado en consecuencia.

3 Dar curso al expediente como incidente del principal, con los alcances del art. 177 siguientes y concordantes del CPr.

4 Imponer las costas de ambas instancias por su orden.

5 Regular los honorarios profesionales por el incidente de nulidad de primera instancia, al letrado de la parte incidentista (<PER_22>), Dr. <PER_25>, en el 2,5% y al letrado de la parte incidentada (<PER_7>), Dr. <PER_26>, en el 1,5%, en ambos casos a calcular sobre el monto del proceso, sumas que no podrán ser inferiores a ocho (8) jus, y más el IVA de corresponder.

6 Regular los honorarios profesionales por la segunda instancia, al letrado de la parte apelante, Dr. <PER_25>, en el 30% y al letrado de la parte actora, Dr. <PER_26>, en el 25%, en ambos casos a calcular sobre los respectivamente regulados a su favor en el punto anterior, más el IVA de corresponder.

7 Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL Nro. 388 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

Documento anonimizado por AymurAI