Esquel,07 de octubre de 2026.-

----VISTO:----------

----Los recursos de apelación de los actores contra el decreto judicial del 26/05/2026 (ID 2376442) y de las letradas <PER_1> y <PER_2> , por derecho propio, contra la ncia Interlocutoria N° 192/2026 del 29/07/2026 (ID 2461400), concedidos el 03/06/2026 y 11/08/2026, respectivamente y;----------

----CONSIDERANDO:----------

----I.- Trataremos los recursos por orden cronológico.-

----**A la apelación contra el decreto judicial del 26/05/2026**:----------

---La Juez dijo: "*A lo solicitado, por el momento no ha lugar. Hágase saber a la parte actora que deberá coordinar con la Escribana <PER_3> la fecha para la firma de la escritura, conforme lo manifestado por la notaria, y abonar en la Escribana los gastos, impuestos y honorarios que correspondan, conforme lo pactado en el boleto de compraventa*".----------

----a).- Se alzaron los actores. Dicen que se paraliza indebidamente la ejecución de la sentencia firme, desplaza a los actores el incumplimiento de las obligaciones de la demandada.----------

----Citaron los siguientes agravios: la falta de fundamentación; Incongruencia por omitir tratar la cuestión; Desnaturalización de la etapa de ejecución de sentencia; Reducir la escrituración a coordinar la fecha con la escribana; Traslado indebido a los actores de las cargas por el incumplimiento de la demandada; Rechazo de los astreintes; Y afectación la tutela efectiva y eficacia de la cosa juzgada.----------

----Pidieron se revoque la providencia. (ID 2393461).--

----b).- Se corrió traslado de los agravios y la

Documento anonimizado por AymurAI

demandada contestó. Rechazó los agravios y dijo que, los sucesores de <PER_4> han cumplido con todas las obligaciones que dependían de su actuación. Abonaron las indemnizaciones reconocidas judicialmente, afrontaron las consecuencias patrimoniales derivadas de la sentencia, realizaron las gestiones necesarias para posibilitar la escrituración, se aportó la documentación requerida, se colaboró con la profesional interviniente.----------

----Solicitó se rechace la apelación e imponga las costas a la recurrente. ID 2407293).----------

----c).- Estudiadas las actuaciones, adelantamos que la apelación no ha de prosperar.----------

----Es que, fue mal concedido. La Juez al pedido de ejecución forzada y astreintes, le dijo a los actores "por el momento no ha lugar" y dispuso que se pongan en contacto con la escribana.----------

----No hay un gravamen actual que reparar. Éste Tribunal tiene dicho que, aquellas resoluciones que no causan "*agravio irreparable*" no resultan apelables.----------

----No basta con que se alegue disconformidad el quejoso para habilitar la instancia de apelación, sino que debe expresar en forma clara y específica cual es el agravio que le causa y que sea irreparable (doctrina art. 244 inc. 3° CPCC., SIC N° 347/2010 CANO).----------

----Lo resuelto en el decreto del 26/05/2026 no impide o tiene por extinguido el ejercicio de una facultad, un derecho procesal.----------

----El pronunciamiento no es definitivo, sino que difiere la postura a adoptar, sin adelantar cuál será la misma.----------

En consecuencia, no hay perjuicio real ni eventual irreparabilidad que habilite la presente instancia. Corresponde declarar mal concedido el recurso contra el

nonimizado por AymurAI

decreto judicial del 26/05/2026.----------

----**A la apelación contra la Sentencia Interlocutoria N° 192/2026**:----------

----La juez determinó el monto del proceso en $ 172.306.050 conforme arts. 22 y 31 de la Ley XIII N°4 y cuantificó honorarios regulados en el punto I y III de la S.D. N° 28/2025 CANO.----------

----Consideró exclusivamente el valor actual de la fracción de terreno objeto de la compraventa y excluyó la vivienda y demás mejoras introducidas por los adquirentes. Así tomó $ 168.000.000, que no fue desvirtuada por otra tasación, más la liquidación aprobada por SI. 222/2025 ($4.306.050). El monto del proceso lo determino en $ 172.306.050.----------

----a).- Contra tal decisión se alzaron las letradas <PER_1> y <PER> por causarle un gravamen concreto, actual y patrimonialmente relevante, porque reduce indebidamente la base regulatoria al excluir el valor de la vivienda, sustituyendo el parámetro legal previsto por el art. 31 de la Ley XIII N° 4 -valor del bien objeto del proceso- por un criterio restrictivo y no previsto por la ley arancelaria.----------

----citaron los siguientes agravios: 1) Error de derecho al aplicar el art. 31 de la Ley XIII N° 4, que habla del valor de los bienes objeto del proceso, no del valor del valor del terreno, ni del hipotético caso del valor del inmueble sin las mejoras. La sentencia ordenó escriturar el inmueble. En consecuencia, la base regulatoria debe guardar correspondencia con el valor económico actual del inmueble, no con una porción reducida.----------

----Hicieron reserva del caso federal. Pidieron se revoque la resolución recurrida en cuanto determina como monto del proceso, tenga como valor del inmueble la suma de $246.500.000 y adecue la cuantificación de los

Documento anonimizado por AymurAI

honorarios sobre la base económica correcta. (ID 2475966).----------**----b).-** Se corrió traslado de los agravios y la demandada contestó. Rechazó los agravios, dijo que procuran incrementar la base regulatoria a partir de la identificación entre el valor actual del inmueble y el monto económico del proceso. Carece de sustento incorporar a la base regulatoria el valor de una vivienda construida y financiada por los propios compradores, que no integró el precio ni ninguna de las prestaciones asumidas por los vendedores.- Pidió se confirme la sentencia con costas a las recurrentes (ID 2495907).---**----c).-** En el caso, no se encuentra controvertido que la demanda tuvo por objeto obtener el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio respecto del inmueble adquirido mediante el boleto de compraventa cuya ejecución se reclamó.----------Tampoco se discute que la sentencia definitiva ordenó a los demandados otorgar la escritura correspondiente, ni que la vivienda y las restantes mejoras fueron construidas por los compradores después de recibir la posesión.----------El artículo 31 de la Ley XIII N.° 4 no establece que el monto del proceso de escrituración deba determinarse en función del valor del terreno, sino que remite al valor de los bienes objeto del proceso.----------Así dice textualmente: "*En las acciones posesorias, interdictos, mensuras, deslindes, división de cosas comunes, y por escrituración, el monto del proceso será el valor de los bienes objeto del mismo, determinado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 22, si la actuación hubiere sido en beneficio general, y con relación a la cuota parte defendida, si la actuación sólo hubiere sido en beneficio del patrocinado.*"-------

Anonimizado por AymurAI

----No existe duda alguna que la base regulatoria será el valor de los bienes objeto de la escrituración.----------Establece de manera clara e incondicionada que en los juicios de escrituración el monto del proceso está constituido por el valor de los bienes objeto del proceso.----------Surge que, lo que se vendió fue una fracción de terreno y los vendedores incumplieron con su obligación de escriturar ese terreno. La base regulatoria debe guardar relación con el bien cuya escrituración se reclamó y cuya tramitación se obtuvo por sentencia.----------No resulta razonable incluir automáticamente a la base el valor de las mejoras que los compradores hicieron con posterioridad, si esas mejoras no formaron parte del boleto de compraventa ni de la obligación incumplida por los vendedores, ahora demandados.----------Los arts. 225 y 226 del CCyCN. regulan la condición de inmueble por naturaleza y por accesión, pero no significa que el valor de toda la construcción deba integrar la base regulatoria de un juicio por escrituración.----------Hay una diferencia relevante, es que las mejoras fueron realizadas por los adquirentes después de recibir la posesión. Ello está acreditado con la sentencia definitiva que condenó a los demandados a otorgar la escritura traslativa de dominio a favor de los actores del lote descripto en el boleto de compraventa del 21/12/2020 presentado con la demanda.----------De lo contrario, los honorarios se calcularían sobre el valor generado por la propia actividad de los compradores y no por el objeto de la obligación cuyo cumplimiento de exigió a los demandados.----------Conforme los antecedentes de la causa, corresponde excluir las mejoras y mantener como base el valor del

Documento anonimizado por AymurAI

terreno adicionado el daño moral reconocido por ésta Alzada.----------

----En virtud de ello, corresponde confirmar el de la Sentencia N° 192/2026.----------

----IV.- Sin costas en Alzada, porque se trató de la apelación de una cuestión que por su naturaleza intrínseca no las genera (doctrina art. 69 Ley XIII N° 5 DJP.).----------

----Por ello, la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la provincia del Chubut con asiento en la ciudad de Esquel;----------

----------R E S U E L V E----------

----1°) ***DECLARAR MAL CONCEDIDO*** el recurso de apelación contra el decreto judicial del 26/05/2026, por las consideraciones precedentes.----------

----2°) ***CONFIRMAR*** la Sentencia Interlocutoria N° 192/2026 del 29/07/2026, en cuanto fue materia de apelación, conforme los considerandos.----------

----3°) ***TENER*** presente la reserva del caso federal planteado en el ID 2475933 punto IV.- por las abogadas <PER_1> y <PER_2> .----------

----4°) ***SIN COSTAS*** de Alzada.----------

----5°) ***REGÍSTRESE,*** notifíquese.----------

----La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría.----------

JORGE L. FRÜCHTENICHT **GÜNTHER E. FLASS**

REGISTRADA BAJO EL N° 281 CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS DEL AÑO 2026. CONSTE.-

Mariana A. Rodríguez Saá
Secretaria

Anonimizado por AymurAI