000751/2023

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los cinco días del mes de noviembre del año dos mil veintiséis, se reúne en acuerdo la **Sala 3** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. Verónica Daniela Robert y la vicepresidencia del Dr. Manuel Horacio Pis Diez (Acuerdo Plenario nro. 5394/2025, arts. 1 a 5), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **" <PER_1> <PER_2> s/ Sumario (Escrituración)", expte. nro. 751/2023**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial –Secretaría N° 4(expte. nro. 20049/2021), y atento al resultado del sorteo de fecha 26 de agosto de 2026 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Manuel Horacio Pis Diez y Dra. Verónica Daniela Robert.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 104/2023 de fecha 25 de septiembre de 2023? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

I. *El fallo apelado*:

Mediante SD N°104/23, del 25/09/23, la magistrada de grado hizo lugar a la demanda y, en consecuencia, condenó a la señora <PER_2> , titular del 50% del inmueble, a otorgar en el plazo de sesenta (60) días de quedar firme la presente, la escritura traslativa del dominio al señor <PER_1> , del 50% del inmueble individualizado como Unidad Funcional nro. <TEXTO_ANONIMIZAR_1> sita en calle <DIR_1> nros. <DIRECCION_1> de la ciudad de

Documento anonimizado por AymurAI

Buenos Aires, Nomenclatura Catastral <DIRECCION_2> , matrícula <ANONIMIZAR> , bajo apercibimiento de escriturar vía jurisdiccional a costa del deudor, ello conforme los arts. 516 CPCCCh y 730 inc. a) y b), 1017 y 1018 CCCN, o ante su imposibilidad, de quedar expeditas las acciones pertinentes en los términos del art. 730 inc. c) CCCN y 517 CPCCCh; todo ello conforme lo resuelto en el Considerando 1. Por otro lado, morigero la multa impuesta por contrato, la que se fija en una suma equivalente al 6% anual del precio pactado por el inmueble objeto del presente, la que correrá desde el 30/09/2020, hasta el cumplimiento de la escrituración, conforme Considerando 2. Impuso las costas a la parte demandada vencida y reguló los honorarios de los letrados actuantes.

I.1. *Recursos*:

Contra el fallo, se alzó la actora mediante ID <TEXTO_3> y la demandada mediante ID <TEXTO_4>, concedidos mediante resolución del 05/10/23, obrando expresión de agravios y replanteo de prueba en ID <TEXTO_5> e ID <TEXTO_6>, respectivamente; asimismo, apeló honorarios –por altos- la demandada, concedido mediante resolución del 06/10/23; los recursos reseñados merecieron réplica de sus respectivas contrarias en Id <TEXTO_7> –actora-, e ID <ANONIMIZAR> la demandada.

I.2. *Antecedentes*:

En lo que aquí resulta atinente, se presenta el Sr. <PER_1> , e interpone demanda sumaria contra la Sra. <PER_2> P., reclamando la escrituración del 50% del inmueble individualizado como Unidad Funcional nro. segundo piso, parte de la finca sita en calle <DIRECCION_1> de a Ciudad de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral

imizado por AymurAI

<DIRECCION_2>, matrícula <TEXTO>, y la percepción de la suma correspondiente a la multa contractual pactada. Relata los hechos en los que funda su pretensión, ofrece prueba, funda en derecho, reserva caso federal, y solicita se haga lugar a la acción con costas a la demandada.

A su turno se presenta la Sra. <PER_2> y contesta demanda solicitando su rechazo. Formula negativas genéricas y específicas de los hechos relatados por el actor, expone su versión de los hechos, funda su defensa, ofrece prueba, denuncia temeridad del actor, formula reserva de caso federal y solicita el rechazo de la acción con costas.

Los demás antecedentes de autos han sido debidamente reseñados en la sentencia de grado, por lo que a los mismos me remito y tengo presentes para resolver.

Mediante S.I. de esta Cámara N° 715/23, del 18/12/23, se resolvió rechazar la apertura a prueba solicitada por la actora -punto II del (ID 1290611)- y el replanteo en esta instancia de la prueba testimonial del Sr. <PER_3> .

Mediante SD N° 80/2024/C, del 22/10/24, con voto de los Dres. <PER_4> y <PER_5> , esta Cámara de Apelaciones resolvió rechazar el recurso de apelación interpuesto por el actor mediante escrito ID <TEXTO_3>; admitir parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada mediante escrito ID <TEXTO_4> y en consecuencia revocar el punto resolutivo 2 de la Sentencia Definitiva n° 104/23; admitir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada mediante escrito ID 1251299 y en consecuencia dejar sin efecto la

Documento anonimizado por AymurAI

regulación de honorarios efectuada en favor de la Dra. <PER_6> en el punto resolutivo 4 de la Sentencia Definitiva n° 104/23; y mantener la imposición de costas de la primera instancia a la demandada vencida. Impuso las costas de la Alzada por su orden, y reguló los honorarios de los letrados actuantes en esa instancia.

Mediante SI N° 47/25, del 12/02/25, esta Cámara de Apelaciones declaró la admisibilidad del recurso de casación interpuesto por la parte demandada (ID <DNI_1>), contra la sentencia definitiva de segunda instancia, y declaró procedente el recurso de casación por las causales de quebrantamiento de forma y arbitrariedad (arts. 290 y 291 inc. e) C.Pr.), ordenando su elevación al STJ.

Mediante SD N° 11/26, del 01/04/26, el Excmo. Superior Tribunal de Justicia hizo lugar al recurso extraordinario de casación (ID <DNI_1>) para declarar la nulidad de la SDC N° 80/2024 de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° II de Comodoro Rivadavia, y devolvió la causa para que -por intermedio de los subrogantes legales- se dicte nuevo fallo sobre la cuestión planteada, conforme a las constancias del caso y según corresponda por derecho. Impuso las costas por la intervención ante esta instancia en el orden causado y reguló honorarios a los letrados actuantes.

Mediante resolución del 08/05/26, la Oficina de Adjudicación de Causas de esta Cámara, asigna la presente causa a la Sala 3 de la Cámara de Apelaciones.

Mediante resolución del 15/05/26, por haber consentido la parte demandada la intervención del Dr. Manuel Horacio Pis Diez en la instancia de grado, se

imizado por AymurAI

rechaza la recusación deducida por su parte en ID <ANONIMIZAR>.

Mediante SI N° 441/26, del 05/06/26, esta Cámara rechaza el recurso de reposición interpuesto por la demandada contra la resolución del 15/05/26, mediante escrito ID <TEXTO> . Impone las costas por su orden y regula los honorarios profesionales por la labor desarrollada en la incidencia.

Efectuado el correspondiente sorteo, los presentes se encuentran en estado de dictar sentencia.

II.1. *Agravios de la actora.*

En un único agravio, la actora se agravia de la morigeración de la multa contractual, dispuesta por la jueza de grado ante el incumplimiento de la demandada de otorgar la escritura.

Sostiene que la cláusula penal pactada no resulta abusiva ni inusual, tanto por su monto como por haberse establecido en dólares estadounidenses, moneda habitual en las operaciones inmobiliarias. Afirma que la cláusula tiene una doble finalidad: resarcitoria y punitiva/coactiva, pues no solo predetermina los daños derivados del incumplimiento, sino que también procura compeler al obligado a cumplir.

Cuestiona que la jueza haya reducido sustancialmente la multa con fundamento en que el actor no acreditó un perjuicio concreto, que se encontraba en posesión del inmueble y que el monto de la multa superaba el porcentaje del precio abonado. Entiende que tales argumentos desnaturalizan la cláusula penal, porque su aplicación no depende de la acreditación de un daño efectivo y porque su función punitiva excede la mera reparación del perjuicio.

Documento anonimizado por AymurAI

Asimismo, cuestiona especialmente que la sentencia haya modificado la moneda pactada, sustituyendo la multa fijada en dólares por un porcentaje calculado sobre los $520.000 abonados en 2017. Afirma que ello, frente a la depreciación de la moneda, provoca la licuación de la penalidad y la pérdida de sus funciones resarcitoria y compulsiva.

Invoca los arts. 794, 765 y 959 del CCCN, señalando que la facultad judicial de morigerar una cláusula penal es excepcional y permite, en su caso, reducir su cuantía, pero no alterar sustancialmente lo convenido por las partes ni modificar la moneda de pago, pues ello vulneraría la autonomía de la voluntad y el principio de que el contrato es ley para las partes.

En consecuencia, solicita que se revoque la decisión que morigeró y modificó la multa contractual, manteniéndose la cláusula penal en los términos originalmente pactados.

II.2. *Agravios de la demandada.*

En su primer agravio, la demandada cuestiona la valoración de los hechos y de la prueba realizada por la jueza de grado, en particular respecto de la autenticidad del boleto de compraventa.

Sostiene que la sentencia incurre en una conclusión arbitraria al considerar acreditada la autenticidad y validez del boleto a partir del supuesto reconocimiento efectuado por el actor, pese a que su parte había desconocido expresamente el contenido, las firmas y la fecha del documento al contestar demanda.

Afirma que, tratándose de un instrumento privado, su eficacia frente a la parte que lo desconoce requiere el reconocimiento de quien aparece como autor de las

imizado por AymurAI

firmas o ante su desconocimiento, la correspondiente prueba pericial caligráfica, conforme los arts. 394 y 462 del C.Pr. Señala que el actor, sobre quien recaía la carga de acreditar la autenticidad del documento en el que fundó su pretensión de escrituración, no ofreció dicha prueba.

Por ello, entiende que la magistrada otorgó eficacia probatoria a un documento que no fue debidamente autenticado, apartándose además del principio que impide que una parte se procure unilateralmente su propia prueba.

En consecuencia, solicita que, ante la falta de acreditación de la autenticidad del boleto, se desestime la pretensión de escrituración.

En su segundo agravio, alega falta de fecha cierta del boleto de compraventa.

Se queja de la interpretación efectuada por la magistrada de grado, en el sentido de que "la celebración del Boleto de Compraventa fuera de fecha anterior a la revocación del poder especial que se le otorgara al Sr. <PER_1>".

Señala que la jueza reconoce que el asentimiento prestado por el Sr. <PER_7> no tenía ningún fundamento, y con ello el apoderamiento especial que se le diera al actor mediante escritura X., pero lo consideró relevante para ubicar temporalmente la firma del boleto de compraventa, con anterioridad a la revocación del poder.

Sostiene que contrariamente a lo resuelto, el boleto en el que se basa la pretensión de escriturar carece de fecha cierta. Destaca que ni siquiera respecto de las partes es cierta la fecha consignada en el instrumento, ya que puede ser impugnada por simple

Documento anonimizado por AymurAI

prueba en contrario, salvo que se hubiera reconocido la autenticidad de la firma, lo que no aconteció, conforme fue desarrollado en el agravio anterior.

Aduce que, conforme lo reconoció la contraria en oportunidad de alegar, la deposición del Sr. <PER_7> y la firma de la escritura 106, solo conforman indicios carentes de virtualidad para formar convicción sobre la fecha invocada.

Concluye entonces que ante la falta de eficacia probatoria de estos indicios, la fecha cierta del boleto, en el mejor de los casos será la del sellado fiscal (21/02/2021), es decir con posterioridad a la revocación del poder especial (escritura n° X.).

Agrega que la prueba indiciaria es inconducente respecto del hecho investigado, ya que resultaba innecesario el poder para otorgar el asentimiento conyugal, no sólo por no haber mediado operación de compraventa alguna entre el actor y la demandada, sino también por cuanto conforme el Poder Especial otorgado (escritura 85), el inmueble relacionado con dicho mandato, era un bien propio y no era el techo de hijos menores de edad o incapaces. Añade que tampoco la jueza *a quo* descartó la posibilidad de que la conexión entre el hecho indicador y el investigado fuera aparente, o bien que el hecho indiciario fuera armado por el actor.

En consecuencia, alega arbitrariedad en la valoración de la prueba y solicita la revocación de la sentencia.

En su tercer agravio, cuestiona la validez que la jueza *a quo* otorgó a la imputación del pago del precio efectuada por el actor y a la cláusula penal por mora.

imizado por AymurAI

Sostiene que, conforme las facultades conferidas a <PER_1> mediante el poder especial de escritura n° este no contaba con facultades expresas en los términos del art. 375 incs. f) y g) del CCCN para crear obligaciones por declaración unilateral de voluntad, ni para reconocer o novar obligaciones anteriores al mandato.

En relación con el pago del precio, afirma que el actor carecía de facultades para imputarlo y que, además, no acreditó que las transferencias realizadas por el actor a la demandada correspondieran al negocio jurídico debatido, ni que los $530.000 abonados equivalieran aproximadamente a U$S30.000. Destaca que los movimientos bancarios demostraban que el actor efectuaba transferencias frecuentes por distintos conceptos e importes, circunstancia que —a su entender— no fue debidamente valorada.

Asimismo, cuestiona la cláusula cuarta del boleto de compraventa, que establece una multa por mora, por considerarla desproporcionada y leonina. Argumenta que el poder especial debía interpretarse restrictivamente y que <PER_1> no tenía facultades suficientes para imponer una cláusula penal que obligara a la demandada.

Finalmente, sostiene que no existió voluntad de la demandada de obligarse mediante dicha cláusula, ni posterior ratificación o conducta que permitiera tener por aprobada la actuación del mandatario, conforme a los arts. 366 y 371 del CCCN.

Cita doctrina y jurisprudencia en pos de abonar su posición, formula reserva de caso federal y peticiona en definitiva, se revoque la sentencia en cuanto fue materia de agravios, con costas.

II.3. *Apelación de honorarios.*

Documento anonimizado por AymurAI

La demandada apela por altos los honorarios regulados a la Dra. <PER_6> .

Explica que la sentencia reguló los honorarios de los letrados de la demandada en forma conjunta, pero que la letrada mencionada, no tuvo en el marco de éste proceso ninguna intervención, ni como apoderada, ni como patrocinante de la demandada.

Precisa que la Dra. <PER> solo fue autorizada a tomar vista y a extraer copias de las presentes actuaciones, pero no desarrolló labor profesional alguna susceptible de apreciación en el marco de las pautas de la ley arancelaria.

Solicita en consecuencia, se deje sin efecto la regulación de honorarios efectuada respecto de la Dra. <PER> .

A su vez, apela por altos los honorarios regulados en conjunto a los letrados de la actora, Dres. <PER_8> , <PER_9> y <PER_10> .

Sostiene que los mismos no guardan proporción con la complejidad del asunto, el resultado obtenido y el mérito de la labor desarrollada por los profesionales, como tampoco la regulación efectuada respeta el porcentaje máximo fijado por ley. Cita los arts. 5 y 6 de la ley arancelaria.

Pone de resalto el éxito parcial obtenido por los letrados de la actora en el resultado del litigio y peticiona en definitiva la reducción de los honorarios regulados a los mismos.

III. *Réplica de los agravios.*

La actora y la demandada solicitan la desestimación de la expresión de agravios de sus respectivas

imizado por AymurAI

contrarias. Dan respuesta a los mismos, contraponiendo los fundamentos y solicitando se rechace en su totalidad el recurso interpuesto por su oponente.

IV. *Tratamiento. Solución*:

Así, y adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi estudio, destaco ante todo que tiene dicho nuestro máximo tribunal que "los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino sólo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos, 311:571) y para la correcta solución del litigio (311:836), y tampoco están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes ni analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos (301:970 y 311:1191).

Antes de ingresar sobre esa cuestión, debo señalar que la jurisprudencia ha dicho con respecto al alcance de los agravios y la competencia de la Alzada: "El agravio constituye la medida de la apelación, conforme el principio de la congruencia. El recurso de apelación no admite hechos nuevos u otras pruebas que las ya existentes en las actuaciones, ya que el apelado no puede agregar otros hechos distintos a los que alegó cuando solicitó la medida habiendo tenido todos el tiempo y posibilidades probatorias a su disposición, incluso ejercitable sin la participación y conocimiento de que se vería afectado por la medida (arg. art. 8, ley 7166). Es así que, la firmeza que adquiere una medida cautelar participa de la naturaleza de la cosa juzgada, ya que producida a su respecto la preclusión de las impugnaciones recursivas solamente es posible obtener su modificación por vía incidental cuando se producen,

Documento anonimizado por AymurAI

articulan acreditan situaciones diversas a la de origen (CCCom, de la Matanza sala II, 4-6-2000, “Transporte el Progreso SA c/Municipalidad de la Matanza s/amparo”.

Cabe recordar que el STJCH remitió los autos a ésta Cámara de Apelaciones, a los fines que se dicte un nuevo fallo sobre la cuestión planteada, conforme las constancias del caso y según corresponda por derecho.

En tal sentido, el Dr. Mario Vivas en los considerandos de su voto afirmó: “Por ello, entiendo que el agravio central debe ser atendido puesto que, en lo sustancial, no hubo acuerdo entre los camaristas. Cada voto partió de un punto distinto, transcurrió por caminos completamente diferentes y analizó aspectos diversos, pese a llegar al mismo destino.

“La jueza Zanatta, siguiendo los agravios de la demandada, analizó con detenimiento la sentencia originaria y desbarató razonadamente cada uno de sus planteos, ocupándose plenamente del contradictorio propuesto. No ocurrió lo mismo con el voto del Dr. Hayes, que centralizó su análisis en una cuestión que no había sido planteada en ningún momento del proceso por las partes y de suyo, prescindió del examen que se le imponía en el marco de los agravios alegados y en concordancia con los hechos relevantes y probados del caso, provocando una clara vulneración a derechos de rango constitucional como señalé.

“Este contexto es el que, a mi criterio, invalida el pronunciamiento como acto jurisdiccional, con las consecuencias que establece el art. 299, párr. 2° del CPCCCh. Los votos resultan en el punto en cuestión manifiestamente incompatibles y el decisorio saca a la luz solo una mayoría aparente.

imizado por AymurAI

A todo evento, no puedo dejar de señalar, que la revocación del poder por escritura pública, como requisito sine qua non de validez del acto que el camarista propicia en su voto, no cuenta con respaldo normativo en la ley vigente, extremo que lo deja vacío de contenido y con ello, indefectiblemente también su punto de análisis inicial (art. 284 del CCCN y Ricardo L. Lorenzetti, CCCN comentado, comentario al art. 380, p. 672, Ed. Rubinzal Culzoni, entre otros).

En conclusión, la falta de mayoría de opinión y de acuerdo en la fundamentación decisoria, importa un quebrantamiento de las normas que regulan el modo en que las cámaras de apelaciones deben dictar sus sentencias (art. 274 del CPCC). A lo que se suma una violación al deber de motivar toda resolución judicial con adecuada fundamentación lógica y legal, como lo exige el art. 169 de la Constitución del Chubut".

Ahora bien, paso a tratar el primer agravio de la demandada, pues sobre ellos se encuentran la falta de acuerdo entre los camaristas citados precedentemente.

Los fundamentos del primer agravio de la demandada fueron detallados anteriormente y por ende, me remito a los mismos.

En definitiva, la demandada cuestiona que la jueza de primera instancia no valoró adecuadamente las constancias obrantes en la causa y que el boleto de compraventa adjuntado por la actora, fue desconocido por su parte y también se desconocieron las firmas allí impuestas.

Es claro que no se trata del supuesto que contempla el art. 314 del CCCN, pues la firma obrante en el boleto

Documento anonimizado por AymurAI

de compraventa citado corresponde al actor y no al demandado.

De modo tal que se rechaza el agravio.

Con relación al segundo agravio, relacionado con la fecha cierta, cuyos argumentos fueron descriptos anteriormente, adelanto mi opinión que también será rechazado.

En tal sentido, cuestiona el testimonio prestado por el Sr <PER_7> , el que posee plena eficacia probatoria, pues informa de la llamada telefónica de parte de la demandada que le indica que el actor se comunicara con él para que firme, sino también de la fecha de su otorgamiento en favor del actor, esto ocurrió el 6 de julio del año 2020, vale decir, 9 días antes de la fecha del boleto de compraventa.

También es importante el informe de la AFIP que determina que la demandada obtuvo el COTI sin intervención inmobiliaria en relación al objeto de éste juicio.

Asimismo la demandada no pudo probar que las facultades dadas en el poder especial otorgado a favor del actor, era para operaciones futuras y no para concretar una compraventa ya pactada con el actor.

Debo destacar que conforme lo dispuesto por el artículo 381 del CPCCCh, cada parte debe probar los hechos sobre los que sustenta su pretensión.

Al respecto, Devis Echandia señala: "…a) Contenido de la regla. No se trata de fijar quién debe llevar la prueba, sino quién asume el riesgo de que falte. Por consiguiente, si el adversario o el juez llevan la prueba del hecho, queda satisfecha a cabalidad la carga, exactamente como si la parte gravada con ella la hubiera

imizado por AymurAI

suministrado. En consecuencia, no es correcto decir que la parte gravada con la carga debe suministrar la prueba o que a ella le corresponde llevarla; es mejor decir que a esa parte le corresponde el interés de que tal hecho resulte probado o de evitar que se quede sin prueba y, por consiguiente, el riesgo de que falte (el cual se traduce en una decisión adversa).

"h) Cuál es el criterio correcto. Estamos de acuerdo con Rosenberg, Micheli y los autores que los siguen, en que el único criterio aceptable para una regla general en esta materia, debe contemplar no solamente la posición procesal de las partes y el hecho aislado objeto de la prueba, sino el efecto jurídico perseguido con éste en relación con la norma jurídica que lo consagra y debe aplicarse. Lo fundamental es la posición sustancial de la parte en el proceso, respecto al efecto jurídico que del hecho debe deducirse, de acuerdo con la norma jurídica por aplicar que lo contempla como su presupuesto; es decir, hay que determinar cuál de las partes pretende ese resultado, aun cuando esa parte no haya invocado en su favor tal norma, pues al juez le corresponde aplicarla oficiosamente: *iura novit curia.*

"Dicha regla resulta más clara y completa, si se hace expresa mención tanto al efecto jurídico perseguido por la parte, como la norma que lo contempla y de la cual es presupuesto el hecho de cuya prueba se trata. De este modo se da una visión más completa de la regla general porque los efectos jurídicos perseguidos por una parte tienen precisamente como presupuesto los hechos que contempla la teoría legal que los consagra, y, por

Documento anonimizado por AymurAI

lo tanto, el riesgo de que falte su prueba debe correrlo esa parte.

Recordemos que, como regla general en lo civil, solamente los hechos controvertidos permiten que el juez recurra a la regla de la carga de la prueba, debido a que su admisión por el adversario los deja suficientemente probados, a no ser que la ley excluya para ellos la confesión: en el último caso, no interesa la falta de controversia, lo cual, ocurre siempre en lo penal respecto a la prueba del delito o la contravención". (Hernando Devis Echandia. Compendio de la prueba judicial. Tomo Primero. Rubinzal Culzoni Editores. Pág. 243/244).

La jurisprudencia ha señalado: "Una visión solidarista la muestran Morello, Sosa y Berizonce. quienes expresan que con una percepción actual más flexible y funcional de las clásicas reglas de distribución de la carga probatoria, enfatizan la satisfacción del deber de colaboración que incumbe a cada una de las partes en función de su postura en la relación o situación jurídica que se dilucida en el proceso. Y siguiendo esta línea Gozaíni agrega que el fenómeno de la solidaridad se toma en justicia cuando nos referimos a las pruebas que sólo puede acercar el adversario, por tenerlas a su disposición; de sostener que esto impide el equilibrio entre las partes, la posibilidad de incorporación es dificultosa al extremo, cuando no, prácticamente, nula". […] En el aspecto de flexibilización aparece también de modo claro en el campo de la teoría de las pruebas dinámicas a la que ya hemos hecho referencia específica en el párrafo 7. La doctrina también ha tratado cuestiones particulares

imizado por AymurAI

(aunque ellas corresponden más a la jurisprudencia), tanto en cuestiones de familia como de sucesiones, lesión subjetiva, preferencia de la vía aquiliana, prueba contradictoria, etcétera.” (Cita: Falcón, Enrique M.; Tratado de la Prueba; tomo I; Ed. Rubinzal Culzoni; Santa Fé; 2022; pág. 436/437).

La demandada no pudo probar su tesis en el proceso.

Cabe agregar que el texto de la escritura pública del poder N° 89, es nítido en cuanto a las facultades dadas al actor, pues dice: “para que en su nombre y representación, venda a la persona o personas que resulten compradoras, aun a su propio nombre y por el precio, forma de pago y demás condiciones pactadas”.

Es preciso señalar que conforme el artículo 317 del CCCN, la fecha cierta puede probarse por cualquier medio de prueba.

Y a tenor de la declaración testimonial del Sr. <PER_7> , el que posee plena eficacia probatoria, pues informa de la llamada telefónica de parte de la demandada que le indica que el actor se comunicara con él para que firme, sino también de la fecha de su otorgamiento en favor del actor, esto ocurrió el 6 de julio del año 2020, vale decir, 9 días antes de la fecha del boleto de compraventa. Mas el informe de la AFIP y la escritura pública de poder N° 85, surge claramente la fecha cierta que se consigna en el boleto de compraventa de mentas.

De modo que llego a la conclusión que el boleto de compraventa de marras fue suscripto en la fecha en que se consigna en el mismo.

Documento anonimizado por AymurAI

Remarco que la demandada no acreditó en autos que la revocación del poder al actor, se concretó antes que fuera suscripto el boleto de compraventa de marras.

Por ende, se rechaza el agravio.

Con relación al segundo motivo de casación, se comparte lo decidido por los colegas Dres. Hayes y Zanatta, en materia de costas y honorarios.

Cabe destacar que atento a que se logró un acuerdo entre los Dres. Hayes y Zanatta con relación al resto de los agravios que plantearon las partes recurrentes, y que no fueron motivo de casación, y llegan firmes a esta instancia, no serán motivo de tratamiento.

V. Con respecto a las costas y honorarios, comparto lo decido por los jueces de cámara que me preceden, tanto los de primera instancia así como los de segunda instancia.

A la segunda cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Formula postulatoria.

1) Rechazar el primer agravio de la demandada, por los fundamentos dados en los considerandos.

2) Confirmar el resto del acuerdo en todos sus términos del Dr. Hayes y la Dra. Zanatta.

3) Costas y honorarios de ambas instancias en la forma resuelta por el Dr. Hayes y la Dra. Zanatta.

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I. Llegan las actuaciones a esta instancia, en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora y la demandada, contra la sentencia definitiva registrada bajo el N° 104/23.

Teniendo en cuenta la Ley V- N° 203, que reglamenta el art. 169 de la Constitución Provincial, siendo que los antecedentes del caso y el contenido de las

imizado por AymurAI

expresiones de agravios han sido reseñados por el colega que abre el acuerdo, en los apartados I y II, a tales constancias remito con el fin de evitar repeticiones innecesarias (art. 2, Ley V-203).

Asimismo, antes de ingresar en el examen de la cuestión, entiendo resulta importante delimitar el alcance del pronunciamiento que corresponde emitir.

En efecto, mediante SD nro. 11/26 el STJ declaró la nulidad de la sentencia de esta Cámara, registrada bajo el nro. 80/24 y dispuso el reenvío para el dictado de un nuevo fallo, por ello, el alcance de esa decisión debe establecerse de la lectura conjunta de sus fundamentos y parte dispositiva, en relación a las cuestiones que fueron sometidas a la instancia extraordinaria.

En este sentido, la falta de mayoría sustancial que motivó la anulación dispuesta, se vinculó con los fundamentos dados para confirmar la condena a escriturar. Por otro lado, la decisión que dejó sin efecto la multa contractual constituye un capítulo diferenciado, que resultó favorable a la demandada, y por tanto no fue objeto de impugnación extraordinaria por la actora ni quedó comprendido en el cuestionamiento acogido por nuestro máximo Tribunal, por lo que, como lo destaca también el Dr. Pis Diez en su pronunciamiento, el nuevo examen debe ceñirse a los agravios expresados en relación a la condena a escriturar, sin renovar el tratamiento de la penalidad contractual.

Sentado lo anterior, paso al abordaje de los dos primeros agravios vertidos por la demandada, en tanto resultan claramente conexos, y se refieren, reitero, a

Documento anonimizado por AymurAI

la condena a escriturar, adelantando que compartiré la solución dada en el voto precedente, agregando algunas consideraciones que desarrollaré a continuación.

II. *Condena a escriturar*:

La controversia planteada y el tenor de los agravios, exige a mi entender, examinar la eficacia del boleto de compraventa acompañado por el actor, las facultades conferidas para su celebración y su ubicación temporal respecto a la revocación de dicho poder, otrora comunicada vía epistolar por la demandada.

Comienzo destacando que le incumbe al actor la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho que pretende le asiste y le corresponde al demandado probar los hechos impeditivos, modificatorios y extintivos en los que basa su defensa. Dice Palacio que por prueba debe entenderse "la actividad procesal, realizada con el auxilio de los medios establecidos por la ley, y tendiente a crear la convicción judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes como fundamento de sus pretensiones o defensas" (Palacio Lino Enrique (2003); "Manual de derecho procesal civil"; Decimoséptima edición; Ed. Abeledo Perrot; Buenos Aires).

Bajo este parámetro y ya en la solución, apreciadas las constancias probatorias de autos, es posible afirmar que las firmas insertas en el boleto de compraventa, corresponden al actor, quien intervino por derecho propio como comprador y asimismo, en representación de la vendedora y del Sr. <PER_7> (asentimiento). De allí que el desconocimiento que la demandada formula, no concierne a una firma materialmente atribuida a su persona, por lo que resulta improcedente. Por otro lado,

imizado por AymurAI

la ausencia de su firma personal, tampoco determina la ineficacia del negocio, ya que su celebración mediante representante fue expresamente autorizada. Lo dicho hasta aquí, implica aclarar conceptos básicos.

Sin embargo, la autoría del instrumento y suficiencia de la representación, resultan cuestiones distintas de la oportunidad en que se ejercieron tales facultades conferidas.

En otras palabras, el reconocimiento del documento por su firmante no basta, por sí solo, para resolver el cuestionamiento relativo a su fecha y es esta objeción justamente, la que requiere valorar dicho boleto celebrado, junto a las restantes constancias de la causa.

Así las cosas, y repasando las mismas, se advierte que mediante Escritura Pública Nro. X., del 11 de noviembre de 2019, la Sra. <PER_2> otorgó al Sr. <PER_1>, poder especial para vender su parte indivisa en el inmueble cuya escrituración se debate, aún a su propio nombre, por el precio, forma de pago y demás condiciones que pactare. Así también, lo facultó para suscribir el boleto de compraventa y escritura traslativa de dominio, percibir el precio y otorgar recibo y carta de pago.

Advierto entonces que se trata de una autorización concreta, referida al inmueble objeto de litigio, y que comprende expresamente la posibilidad de que el representante intervenga también como adquirente, actuación valga mencionar, prevista en el art. 368 CCCN.

Claro está que el otorgamiento de poder no implica por sí mismo, la celebración de la compraventa, sin embargo, su relevancia consiste en acreditar que la demandada habilitó expresamente la operación

Documento anonimizado por AymurAI

instrumentada en el boleto de compraventa y las actuaciones necesarias para concretarla.

En este sentido, resulta útil considerar la secuencia temporal que puede inferirse de los documentos arrimados a la causa y demás pruebas producidas. Veamos.

En primer término, la escritura Nro. del 4 de marzo de 2016, por el cual el actor adquiere de la Sra. <PER_2> –hermana de la demandada- la mitad indivisa del inmueble objeto de litigio.

Luego, las transferencias bancarias de los días 3 y 4 de agosto de 2017, por la suma de $300.000 y $230.000 respectivamente. Su recepción no fue desconocida por la Sra. <PER_2> , aunque sí que correspondieran al pago del precio, es decir, su imputación.

El otorgamiento del poder especial que la demandada realiza en beneficio del actor, para la venta de su parte indivisa en el inmueble, el cual data del 11/11/2019.

Más tarde, durante marzo de 2020 se realizaron gestiones vinculadas con la transferencia del inmueble. Véase que el informe registral, da cuenta de un certificado expedido el 4 de marzo para la compraventa de la parte indivisa de la Sra. <PER_2> , y la información fiscal por su parte, registra la tramitación de un COTI vigente desde el 6 de marzo de 2020.

Si bien estas actuaciones por si solas, no acreditan la celebración del boleto en la fecha alegada, ambas constancias permiten corroborar la existencia de preparativos concretos para la disposición de la participación de la demandada, anteriores a la revocación.

imizado por AymurAI

Luego, se agrega la Escritura Nro<TEX>, del 6 de julio de 2020, a través de la que <PER_7> le otorgó poder al Sr. <PER_1> para prestar asentimiento conyugal respecto de la venta del inmueble a favor del propio mandatario. Este documento, resulta relevante, en cuanto identifica una operación específica y a su adquirente, tanto más cuando confrontado con la declaración testimonial del mismo, prestada en extraña jurisdicción, se reseña que la Sra. <PER_2> lo llamó – por teléfono- para comunicarles que el Sr. <PER_1> se pondría en contacto con él, a fin de obtener la firma del documento necesario para concluir el trámite del departamento y que luego de esa comunicación, el testigo concurrió a la escribanía y suscribió el poder mencionado.

La importancia de esta declaración reside en que vincula a la demandada con la gestión documentada el 6 de julio de 2020 y el conocimiento que ésta última tenía de la situación.

Continuando con el cotejo de la secuencia temporal de las actuaciones, verifico que el boleto consigna como fecha de celebración el 15 de julio de 2020 y la revocación del poder, se comunicó por carta documento del 3 de septiembre siguiente, respondiendo a la misma el actor, el 21 de septiembre, invocando la compraventa ya realizada y reclamando el cumplimiento de lo convenido.

He efectuado este recordatorio temporal, ya que no desconozco que las gestiones preparatorias y el poder del testigo <PER_7>, considerados individualmente, no permiten, como dijera, determinar el día exacto en que se firmó el boleto. Sin embargo, no menos cierto es que, su valoración conjunta, muestra una secuencia

Documento anonimizado por AymurAI

concordante consistente en: autorización expresa para vender incluso a sí mismo, es decir al propio apoderado; trámites destinados a la transferencia e incluso, la intervención del ex cónyuge a instancias de la propia demandada, y por lo demás, mediante un instrumento que identifica al actor como comprador.

Es en éste contexto, antes mencionado, que el boleto resulta, a mi juicio, congruente con los actos que le precedieron y demuestra la existencia de elementos suficientes, para tener por acreditada su celebración, antes de la revocación del poder.

La falta de fecha cierta del instrumento, no dispensa en manera alguna, la obligación de examinar dicha prueba. Por el contrario, el cuestionamiento temporal que plantea la demandada, debe resolverse a través de la valoración de las circunstancias que fueron debidamente acreditadas en autos, conforme las pautas del art. 319 CCCN, sin atribuir al reconocimiento de la firma, un alcance que exceda la cuestión de su autoría.

En suma, del análisis de las constancias probatorias, es posible concluir que la demandada no aportó elementos que permitan tener por demostrada su hipótesis de una instrumentación posterior a la revocación.

En cuanto al precio, la anterioridad de las transferencias respecto del boleto, no determina por sí misma que fueran ajenas a la operación, sobre todo que el actor distingue en su versión, el acuerdo y los pagos realizados en el año 2017 y su posterior instrumentación. Así también lo individualiza el boleto de compraventa, atribuyéndoles carácter cancelatorio, estipulación que viene al caso mencionar, fue

imizado por AymurAI

incorporada por el Sr. <PER_1>, en ejercicio de un poder que lo autorizaba expresamente –como ya destaqué- a convenir precio, forma de pago, percibirlo y otorgar carta de pago.

En este sentido, el reproche que realiza la quejosa, fundado en el art. 375 inc. g) CCCN no resulta suficiente para privar de eficacia a esa declaración. Es que en el caso no se trata de reconocer o novar una obligación de la Sra. <PER_2> , sino dejar constancia de la satisfacción del precio, correspondiente a la venta que el representante estaba autorizado a celebrar.
Incluso el hecho de existir otras transferencias entre las partes, impide inferir la causa de tales pagos, exclusivamente de los movimientos bancarios, de allí que la imputación que se efectúa en el boleto, debe apreciarse, y así lo hizo la jueza *a quo*, junto con las facultades expresas conferidas y los restantes actos vinculados con la operación.

En definitiva, por las razones expuestas, merituo que la parte actora, ha logrado acreditar la compraventa invocada de la cual surge la obligación de la demandada, de otorgar la escritura correspondiente, en tanto, la revocación del mandato, ha sido posterior a la celebración del boleto y por ello no extingue las obligaciones nacidas del o los negocios celebrado durante su vigencia.

En consecuencia, y por los fundamentos expuestos, propongo desestimar el primer y segundo agravio de la demandada, destinado a cuestionar la eficacia de la compraventa y confirmar la condena a escriturar, dispuesta en grado. Así lo voto.

II.1. *Costas y honorarios*:

Documento anonimizado por AymurAI

Coincidiré también en este aspecto y dada la solución que se propicia en los considerandos precedentes con la postulación efectuada por el colega prevotante. En efecto, lo aquí resuelto no modifica el resultado del litigio considerado al dictarse la sentencia Nro. 80/24, es decir, subsiste la condena a escriturar y queda fuera del presente examen la cuestión relativa a la penalidad contractual. Por ello y en tales condiciones, no advierto razones para modificar la decisión sobre costas y honorarios adoptadas en aquél pronunciamiento, es decir, imposición de costas de primera instancia a la demandada y las de la Alzada por su orden, como también las regulaciones de honorarios profesionales que se ajustan a la ley arancelaria, art. 5 a 9 y 13 de la ley XIII-Nro.4, y la exclusión de la Dra. <PER_6> por falta de actuación en el proceso. Así lo voto.

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Por las razones expuestas, propongo al acuerdo:

1) Desestimar el recurso de apelación de la demandada en cuanto cuestiona la condena a escriturar, confirmando el punto 1° de la SD nro. 104/23.

2) Dejar establecido que el tratamiento de la multa contractual y el recurso de la parte actora sobre su morigeración, no integra el objeto del presente pronunciamiento, por encontrarse fuera del alcance del reenvío dispuesto por SD STJ Nro. 11/26.

3) Mantener las decisiones sobre costas y honorarios de la SD nro.80/24, conforme considerando respectivo.

Así lo voto.

imizado por AymurAI

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente, **SENTENCIA**:

1) Desestimar el recurso de apelación de la demandada en cuanto cuestiona la condena a escriturar, confirmando el punto 1° de la SD nro. 104/23.

2) Dejar establecido que el tratamiento de la multa contractual y el recurso de la parte actora sobre su morigeración, no integra el objeto del presente pronunciamiento, por encontrarse fuera del alcance del reenvío dispuesto por SD STJ Nro. 11/26.

3) Mantener las decisiones sobre costas y honorarios de la SD nro.80/24, conforme considerando respectivo.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 78 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"

Documento anonimizado por AymurAI