En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de diciembre del año dos mil dieciocho, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara María Inés de VILLAFAÑE y Dr. Julián E. JALIL para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"M. M. A. c/ S. P. S.A. s/ DEMANDA POR ESCRITURACION" (Expte. N° 214 Año 2018)**, venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte.N° 45/16), en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 163.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes

El Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad dictó sentencia a fs. 136/140, la cual fue apelada por la parte demandada a fs. 141, concediéndosele el recurso a fs. 142. Expresó sus agravios la recurrente a fs. 150/159 vta., siendo contestado su traslado por la contraria a fs. 161/y vta.

2 – La sentencia

La sentencia recurrida hizo lugar a la demanda de escrituración promovida por el Sr. M. A. M. contra S. P. S.A., condenando a esta última a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble identificado como Parcela x, Manzana x, Nomenclatura Catastral: Ejido x, Circunscripción x, Sector x, Parcela x de la ciudad de Puerto Madryn, Provincia del Chubut, dentro del término de sesenta días de quedar firme el pronunciamiento, de

conformidad al Boleto de Compraventa suscripto el 27 de Febrero de 2014, bajo el apercibimiento que dispone el art. 516 del CPCC; impuso las costas a la demandada y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

Plasmó la a quo en su decisión que no está controvertida la suscripción del boleto de compraventa del día 27 de Febrero de 2014. Se dice en la misma que en la cláusula Tercera del referido instrumento se estableció que la escritura se realizaría a los 90 días de la fecha, por ante la Escribana María Fernanda Chaizaz, en base a títulos perfectos y con todos los impuestos, tasas y contribuciones pagos. Se dejó constancia también que el precio fue pagado en su totalidad por el adquirente, conforme el recibo de cancelación obrante en autos.

Valoró la a quo el informe de la Escribana Chaizas en el que dio cuenta que la escritura no se preparó porque S. P. S.A. no presentó el plano de mensura inscripto.

Concluyó la sentenciante que se probó la existencia del contrato, las obligaciones a cargo de los contratantes, el cumplimiento de las asumidas por el actor y el incumplimiento de las comprometidas por la demandada en tanto no otorgó la escritura traslativa de dominio en el plazo estipulado.

Con respecto a la postura de la demandada quien esgrimiera que el plazo de 90 días indicado en la Cláusula Tercera del boleto debe computarse desde que se contare con títulos perfectos, la misma fue rechazada en razón de no haber sido ello plasmado en el boleto y ser clara la cláusula Tercera del mismo. Con lo cual dejó sentado que los 90 días debían computarse desde la fecha de la firma del boleto y, por lo tanto, venció el día 27 de Mayo de 2014, sin que se haya acreditado que las partes acordaron otra cosa respecto a esta obligación.

En lo que hace a la causal de incumplimiento invocada por la demandada (conflicto generado por los vecinos que impidieron realizar las obras necesarias en el inmueble) tampoco la consideró, debido a que dicho conflicto -conforme prueba testimonial de autos- se produjo en el año 2015, estando ampliamente vencido el plazo en el que debía otorgarse la escritura.

Finalmente, no admitió el pedido de astreintes realizado por la parte actora por resultar improponible en los términos del art. 666 bis del CC.

3 – Agravios de la demandada

3.1) Esgrime la demandada que está reconocido el boleto de compraventa y del mismo cobra especial relevancia la Cláusula Tercera, la cual ha sido recortada y desinteligida por el tribunal y ello le causa agravio.

Plantea que hay que considerar que el plazo de 90 días previsto en la referida cláusula del boleto refiere que la escritura se realizará en base a títulos perfectos, con todos los impuestos, tasa y contribuciones saldados hasta la fecha de la escritura. Su postura es contraria a la que surge de la sentencia en lo que hace al plazo fijado para la escrituración y dice que la a quo ha hecho un recorte dogmático de las oraciones que contiene la cláusula Tercera del boleto. Ello hace insuficiente al fundamento de la sentencia la que -según dice en la queja- ha hecho una "reinterpretación" del boleto y de lo que las partes acordaron y ello es erróneo.

Reitera que la escritura sólo podía hacerse una vez operado el fraccionamiento, previa instalación de los servicios y demás recaudos. Insiste en que la sentencia omitió considerar o tergiversó lo que las partes tuvieron en mira al contratar.

Acusa a la sentencia de apartarse y renunciar a la realidad jurídica objetiva, a la verdad de lo acontecido y a las constancias probadas de la causa y afirma

que la misma se desvió de la aplicación del derecho y de la ley, deviniendo en un artificio.

Vuelve a plantear en que la sentencia incurrió en un yerro al hacer referencia al informe de la Escribana Chaizaz y ello se debe a que omitió considerar que el trámite del plano de mensura estaba en curso ante el organismo público pertinente.

Afirma que el plazo de 90 días estipulado para realizar la escritura, en base a títulos perfectos, al tiempo en que el actor inició las presentes actuaciones, ni siquiera había comenzado a correr, lo cual lo agravia.

3.2) Plantea como agravio que la sentencia no tuvo en cuenta que existió una imposibilidad fáctica ocasionada a la empresa "L. R." contratada por la demandada para realizar los trabajos de instalación de los servicios esenciales en el inmueble que requiere la legislación. Dice que el contratista no pudo acceder a trabajar en el predio hasta que los vecinos del Barrio Galina depusieron su actitud hostil y que dicha contingencia le resultó totalmente ajena a su parte. Insiste en que los hechos de violencia de terceros hacia el personal de las empresas contratadas por su parte para realizar las obras de servicios en el macizo fueron externas a la voluntad de las partes. Esta circunstancia -dice la apelante- hizo que no pudiera computarse ni tornarse operativo el plazo de 90 días contemplado en la Cláusula Tercera del boleto. Agrega que el requerimiento apto para constituir en mora al deudor se debe formular oportunamente cuando la obligación es ya exigible, situación ésta no probada en autos.

Sostiene que la sentencia desoye los hechos de la causa y desdibuja el contenido del contrato, disponiendo arbitrariamente el momento a partir del cual cobra operatividad el plazo estipulado para otorgar la posesión y escriturar el inmueble al comprador. Reitera que no ha existido incumplimiento de su parte, como sostiene la sentencia.

3.3) Según la queja, no le corresponde a su parte cargar con las costas de este juicio. Dice que ha hecho todo lo que estuvo a su alcance para cumplir con su compromiso y que jamás se negó a escriturar. Se agravia porque, pese a la inexistencia de oposición de su parte a realizar la escritura, no está obligada a afrontar la condena en costas.

3.4) En el "Colofón" de su fundamentación recursiva se reitera la postura ya plasmada en la presentación y en afirmar que es inexistente el incumplimiento que se le endilga; que la condición que habilitaba la obligación de escriturar no había sucedido por causa no imputable a su parte; que su parte no actuó de mala fe y que el actor ha novado unilateralmente lo pactado con "S.".

4 – <u>Cuestión previa</u>

Si bien es cierto que la demandada recurrente en su recurso mezcla críticas a lo resuelto en el fallo que impugna, trayendo argumentos simplistas y subjetivos, no es menos cierto que -respetando el criterio amplio que tiene esta Alzada sobre el tema- cabe admitir la fundamentación recursiva y tratar los agravios expuestos. Ahora bien, dado que en la presentación se confunde el concepto de ***"agravio"*** y ***"argumento"***, es necesario plantear esta cuestión previa, conforme lo vengo haciendo ante presentaciones similares.

La SCJBA, con el carácter de doctrina legal, ha sostenido que debe diferenciarse el concepto de *"agravio"* del de *"argumento"*.

La jurisprudencia, siguiendo esa doctrina legal, tiene dicho que debe ser considerado *"agravio"* toda crítica dirigida a las denominadas *"cuestiones esenciales"*, que son las que hacen a la estructura de la litis y su esquema jurídico. Que sin su consideración no sería posible resolver el caso planteado. Va de suyo que su tratamiento es obligatorio para la Alzada. En cambio, debe entenderse por *"argumento"* toda mención efectuada por la parte apelante

destinada a sostener su posición, pero que no se refiere a las ya citadas *"cuestiones esenciales"*. Los *"argumentos"* no son de tratamiento obligatorio en segunda instancia (conf. SCBA, Ac. 32.953, 12/06/84; Ac. 42.311, 31/10/89; Ac. 43.836, 20/11/91; Ac. 43.658, 17/03/92; Ac. 50.762, 07/03/95; Ac. 54.992, 19/10/96; Ac. 67.337, 01/07/97; CALZ, Sala I, Reg. Sent. Def. 92-93, 116-94, 272-93, 48-96, 126-93, 32-90, 35-96, 159-96, 45-00, entre otros; CALZ, Sala I, 11/03/2008, in re: *"Zárate Aníbal José c/ Lovelle Daniel Osvaldo y Otros s/ Daños y Perjuicios"* -N° 62.948- y *"La Construcción S.A. c/ Lovelle Daniel Osvaldo y Otros s/ Cobro de Pesos"* -N° 62.948 bis-).

Es indudable que el Juez debe pronunciarse sobre todas las cuestiones de la pretensión y la contestación; es decir, sobre las *"cuestiones esenciales"* cuando su consideración tenga influencia en la resolución del caso.

Ingresando al planteamiento de la recurrente, advertiré que los Jueces no están obligados a tratar todas las argumentaciones propuestas por las partes, sino que basta que hagan mérito de aquellas que consideren más adecuadas para sustentar sus conclusiones (conf. CSJN, 08/11/81, in re *"Dos Arroyos SCA c/ Ferrari de Noailles"*, en "Actualización de Jurisprudencia", N° 1440, La Ley, 1981-D, pág. 781; CALZ, Sala I, Reg. Sent. Def. 32/90, 172/00, entre muchas otras).

Tales *"cuestiones esenciales"* son esas que, según las modalidades del caso, resultan necesarias para la correcta solución del pleito y vienen constituidas por puntos o capítulos de cuya decisión depende directamente el sentido y alcance del pronunciamiento y que -por su naturaleza- influyen preponderantemente en el fallo, las vinculadas a la dimensión cuantitativa del objeto de la pretensión (conf. SCJBA, Ac. 21.917, DJBA, T. III, pág. 15; ídem, Ac. 35.221, in re *"Ramos de Pagella c/ Escot"*, 22/04/86; CALZ, Sala I, 11/03/08, cit.).

Tampoco cabe confundir *sustancia crítica* -que constituye el dato intelectual computado por el art. 268 del Cód. Procesal Pcial., para aceptar como idóneo un escrito- con *extensión* -que constituye un dato cuantitativo y extrínseco- y que suele desviar el cometido de la expresión de agravios, desde que no es la extensión desmedida del escrito de expresión de agravios lo que demuestra el acierto de la posición jurídica asumida por el apelante (conf. CNCiv., Sala C, 06/05/75, ED 67-206; La Ley 1976-A, 507, sum. 1671). Es sabido que se puede escribir mucho, pero decir poco. Consecuentemente, para considerar bastante al escrito en cuestión, no debe tomarse en cuenta su latitud o extensión, sino verificar si cumple con el cometido de criticar el fallo en forma concreta y razonada. De nada vale que sea extensa si en ella campean la imprecisión y la vaguedad (conf. CNECC, Sala VI, 10/08/76, BCNECyC, 626, N° 8676).

Dice con acierto Colombo: *"es pretensión dialéctica exagerada la de querer demoler con uno o dos párrafos una sentencia circunstanciadamente fundada; es ingenuo abuso de la facultad querer someter a la Cámara a la eventual lectura de una interminable perorata y, antes, ocupar diez días del otro letrado para replicarla"* (COLOMBO, C.J., *"Cód.Proc.Civ.Com. de la Nación. Anotado y Comentado"*, Abeledo-Perrot, 1969, T. II, pág. 565).

Efectuadas estas consideraciones previas y reiterando que haré aplicación de la doctrina "amplia" en cuanto a la valoración del recurso deducido por la demandada, pasaré a tratar las quejas planteadas por la recurrente.

5 – Tratamiento de los agravios

5.1 – El plazo para escriturar convenido en la cláusula "tercera" del boleto

de compraventa

El contenido del primer agravio apunta exclusivamente a lo establecido en la cláusula "tercera" del boleto de compraventa suscripto por las partes y sobre la que la recurrente realiza una particular interpretación en favor de sus intereses, conforme surge ya de la contestación de la demanda y que aquí se reitera. Anticipo que con solo considerar que el agravio constituye en este punto una reiteración de lo expuesto al contestar la demanda, se sella la suerte adversa del recurso interpuesto.

Para dar respuesta al cuestionamiento de la demandada me remito, en primer lugar, a la cláusula en cuestión del boleto de compraventa, que dice: *"La escritura traslativa de dominio del inmueble se realizará a los 90 días de la fecha por ante la Escribana de Puerto Madryn, María Fernanda Chaizaz. La escritura se realizará en base a títulos perfectos, con todos los impuestos, tasas y contribuciones saldados hasta la fecha de la escritura. Serán a cargo del COMPRADOR los gastos, impuestos y honorarios correspondientes a la escritura traslativa de dominio".*

Pues bien, la postura de la demandada esgrimida en la contestación de la demanda es que los 90 días para materializar el acto escriturario deben computarse desde que existan "títulos perfectos" y que al no haberse concluido los trámites necesarios para tal acto (plano de mensura inscripto, servicios generales en el inmueble, etc.), no hay "títulos perfectos" y, por lo tanto, no comenzó a correr el plazo referido, no estando su parte en mora ni con la obligación de tener que escriturar el inmueble a favor del comprador.

La a quo dio respuesta a esta pretensión diciendo: *"…no podrá admitirse que el plazo de 90 días indicado en la Cláusula Tercera debe computarse desde que se contare con títulos perfectos como alegó la demandada, pues el contrato nada dice sobre ello. En efecto, la citada cláusula es clara, en cuando señala "La escritura traslativa de dominio del inmueble se realizará a los 90 días de la fecha…", de manera que no hay dudas que el plazo comenzó a correr desde la firma del boleto y venció el*

27/5/14. No se ha incorporado prueba que indique que las partes acordaran otra cosa respecto de tal obligación, al tiempo del negocio ni con posterioridad…" (conf. fs. 138 vta.). Esta clarísima conclusión de la a quo no aparece rebatida en los fundamentos del recurso concedido a la demandada, por lo tanto, ha adquirido firmeza y -como dije supra- sella la suerte del recurso bajo análisis. Lo que emerge del agravio es simplemente una postura discrepante de la demandada con los términos de la sentencia en crisis y "argumentos" que lejos están de constituirse en "agravios" que conduzcan a revocar lo decidido en la primera instancia.

Queda en claro, entonces, que no ha existido por parte de la a quo ningún "recorte dogmático" de las oraciones contenidas en la cláusula tercera del boleto de compraventa, ni una "reinterpretación" de dicho instrumento como se dice en el agravio. Y ello se debe a que la cláusula en cuestión es tan clara que no resulta necesario realizar ninguna "interpretación" para comprenderla. Surge muy claro lo que las partes acordaron y ello no lo destruye la queja en ningún momento.

En la queja se afirma que la escritura sólo podía hacerse una vez operado el fraccionamiento, previa instalación de servicios y demás recaudos, como edicta la Ley I N° 56. Pero esto es una simple afirmación de la parte y no aparece en ningún momento convenido ello en el contrato que vincula a la vendedora y el comprador. No surge del boleto que se haya pactado tal cosa y de allí la irrelevancia de la afirmación de la recurrente.

La queja afirma que la sentencia omitió considerar o tergiversó lo que las partes tuvieron en miras al contratar. Es de una total evidencia que ello no ha ocurrido dado la claridad de los términos contenidos en la referida "cláusula tercera" del boleto. La a quo no ha hecho más que aplicar lo convenido por las partes, sin omitir ni tergiversar nada.

La recurrente acusa a la sentencia de apartarse y renunciar a la realidad jurídica objetiva, a la verdad de lo acontecido y a las constancias probadas de la causa, lo cual lo agravia. Esto tampoco constituye un agravio digno de análisis dado que es simplemente una postura discrepante o un argumento recursivo. Advierto que en ningún momento se demuestra de qué "realidad jurídica objetiva" se apartó la sentencia y cuál es la "verdad de lo acontecido" y las "constancias probadas de la causa".

Luego dice que la sentencia se desvió de la aplicación del derecho y de la ley, pero no lo demuestra. Estamos, simplemente, ante otro "argumento".

Se hace mención en la queja a que la sentencia incurrió en un yerro al referirse a la contestación de la Escribana Chaizaz quien informó que la demandada no había presentado el plano de mensura inscripto. Afirma la recurrente que se omitió que el trámite estaba en curso. Esto en modo alguno resulta relevante dado que el trámite de inscripción recién concluyó el día 16 de Noviembre de 2016, es decir, estando ya tramitando este proceso, como bien lo dice la a quo en su decisión.

La afirmación que hace la demandada en cuanto a que al tiempo de promoverse este proceso no habían comenzado a correr los 90 días estipulados para la escrituración y ello lo agravia, es un "argumento" más carente de sustento válido a la luz de lo convenido en el boleto de compraventa, según hemos visto hasta aquí.

Por los fundamentos expuestos, la queja no es admitida en este punto.

5.2 – <u>La imposibilidad fáctica de escriturar</u>

Se plantea como agravio que los hechos de violencia de terceros impidieron la instalación de los servicios en el inmueble y que ello no es imputable a la recurrente.

Este punto fue debidamente considerado, tratado y resuelto por la

sentencia en crisis y por ello me debo remitir nuevamente a ella. Ha dicho la a quo al resolver esta cuestión: *"…En cuanto a la causal de incumplimiento alegada por la demandada, tampoco podrá ser considerado. Y es que si bien los hechos a los que hacen referencia los testigos C., F. y C. resultan ajenos a la demandada, se suscitaron con posterioridad a la fecha en que se comprometió a otorgar la escritura traslativa de dominio. En efecto, tanto el testigo C. a fs. 70, como el E. C. a fs. 95 sostienen que el conflicto generado por los vecinos del barrio en el que se ubica el lote de autos se produjo en el año 2015, aproximadamente, en febrero o marzo. Es decir ya vencido ampliamente el plazo en el que debía otorgarse la escritura, esto es el 27 de mayo de 2014…"* (conf. fs. 138 vta./139). Esta conclusión de la a quo no es rebatida por la queja y de allí que ha adquirido firmeza para la recurrente (art. 268 CPCC).

Se dice en este mismo punto del agravio que el requerimiento apto para constituir en mora el deudor se debe formular oportunamente cuando la obligación es exigible, lo cual no está acreditado en autos. Agrega que la sentencia dispuso el momento a partir del cual cobra operatividad el plazo estipulado para otorgar la posesión al adquirente y otorgar la escritura a su nombre. No es así.

La sentencia ha sido clara en cuanto a determinar el incumplimiento de la parte demandada a su obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio a favor del comprador y ello no es rebatido en la fundamentación recursiva, según hemos visto supra. En lo que hace al plazo para entregar la posesión y otorgar la escritura traslativa de dominio, el mismo no fue fijado por la sentencia -como esgrime la demandada- sino que surge de lo convenido por las partes en el boleto de compraventa y que ya he considerado supra.

Por lo tanto y no habiendo demostrado la recurrente que de su parte no existió el incumplimiento que se le imputa, el agravio deviene inatendible en este punto.

5.3 – <u>La condena en costas</u>

Agravia a la demandada la imposición de las costas del proceso a su cargo. No le asiste la razón.

Conforme con el art. 69 del CPCC, la parte vencida en el juicio deberá pagar todos los gastos de la contraria, aclarando el CPCC que ello ocurrirá aun cuando ésta no lo hubiese solicitado. En tal sentido, señala Farina que *"las costas deben aplicarse de oficio, porque son un accesorio de la sentencia y no se hallan vinculadas con la cuestión de fondo"* (FARINA, voz *Costas*, en *"Enciclopedia Jurídica Omeba"*, T. VI, p. 1061) .

En esta cuestión adelanto que soy de la opinión -y lo he expresado con anterioridad al votar en varios casos similares- que el principio fundamental que rige en esta materia es que debe cargar con las costas la parte que con su conducta hizo necesario el juicio. Es decir, el demandado que negó todo y obligó a tramitar todo el proceso, debe cargar íntegramente con las costas. Vencido es el demandado, aun en los casos en que la demanda no prospere en su totalidad. De admitirse una solución contraria, el derecho que la sentencia reconoce al actor quedaría menoscabado con infracción del fundamento mismo de la institución de las costas (conf. FARINA, ob. cit., p. 1060).

"La noción de vencido, al efecto de la carga de las costas, ha de ser fijada con una visión sincrética del juicio y no por un análisis aritmético de las pretensiones y los resultados. Con tal base, es notorio que las costas deben ser impuestas a la parte defendida que negó toda reparación –como lo demuestra la necesidad de este pleito—

pues aun si el pedido fue exagerado cuantitativamente, la litis resultó igualmente necesaria al no haber pagado los demandados aquello procedente" (CNCom., Sala D, 30/07/82, LL, 1982-D-465).

Sobre esta cuestión, ha dicho nuestro Máximo Tribunal Nacional: *"…el art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación consagra el principio rector en materia de costas, que encuentra su razón de ser en el hecho objetivo de la derrota (Fallos: 323:3115; 325:3467), de modo que quien pretenda exceptuarse de esa regla debe demostrar acabadamente las circunstancias que justificarían el apartamiento de ella (Fallos: 312:889; 329:2761)…de la regla general se desprende que quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho, y la existencia de jurisprudencia o doctrina discrepante… no resulta ser razón suficiente para apartarse del principio objetivo de la derrota". "…por otra parte, la exención de costas a la vencida sin apoyarse en elementos fácticos y jurídicos suficientes puede redundar en un injustificado aumento de la litigiosidad, puesto que, indirectamente, se incentiva la promoción de pleitos sin sustento legal, en los que bastaría citar alguna doctrina o jurisprudencia discordante para no tener que soportar los gastos del proceso"* (C.S.J.N., 10/04/2012, B. 638. XLVI, Rec. de Hecho, *"B., M.L. c/ E., S. y Otros s/ Simulación"*).

Advierto que en la queja en tratamiento la apelante pretende exceptuarse de la regla que fija la norma del art. 69 del ritual, sin demostrar acabadamente las circunstancias que justifican apartarse de ellas. Por otra parte, al contestar la demanda (fs. 25 vta. y 29) solicitó el rechazo de la misma en todas sus partes y obligó a tramitar todo el proceso para que la parte actora obtenga el reconocimiento de sus derechos. No veo, entonces, que corresponda hacer una excepción al principio general que rige en la materia y de allí que propongo al Acuerdo rechazar el agravio en análisis y confirmar lo dispuesto en la sentencia en crisis sobre el punto (conf. esta Cámara, in re: *"Fundación*

de Actividades Universitarias c/ Giovanetti, E. y/u Otro s/ Cobro de Pesos", 18/05/2012, Reg. N° 16/12, entre otros).

6 – Conclusión

Constituyendo los agravios el alcance y medida del recurso concedido a la apelante y valorando que los expuestos no logran hacer mella en la sentencia recurrida, corresponde confirmar la misma en todo lo que ha sido materia recursiva. Así lo voto.

7 – Costas de la Alzada

Se imponen las costas de esta instancia a la parte demandada que resulta vencida en el recurso que se le concediera (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrada apoderada Dra. M. B. I. , en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia y regulándose los de la Dra. D. P., letrada patrocinante del actor, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la instancia de origen, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.). **A LA PRIMERA CUESTION**, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

1.- Las cuestiones fácticas traídas a decisión. Las cuestiones fácticas han sido ampliamente referidas por la colega que me precede en el voto, motivo por el cual no redundaré en ellas, dando por transcriptos los desarrollos efectuados al respecto por el Sr. Magistrado preopinante. Centraré la

atención, para el sustento individual de mi argumentación, en el análisis de los aspectos jurídicos objeto de revisión a esta Cámara.

2.- Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones. Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que a los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982, AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - Nº 108), el presente acto jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin perjuicio del rigor técnico que sea necesario. En base a lo expuesto, separaré

las cuestiones por títulos y centraré el tratamiento de los agravios siguiendo el orden empleado por el Sr. Magistrado que me precede en el voto.

3.- Suficiencia técnica del recurso. El art. 268 del Código Procesal Civil y Comercial de Chubut expresa que "el escrito de expresión de agravios deberá contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas".

El memorial, para que cumpla con su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga un análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada, para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho. Debe precisarse, pues, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo.

Las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general no reúnen los requisitos mínimos indispensables para mantener el recurso. No constituye, así, una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica. (FASSI, Santiago. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado, Anotado y Concordado. 3ª. ed., Tomo 2. Ed. Astrea. Buenso Aires. Pág. 473/474. PALACIO, Lino E. Derecho Procesal Civil. Tomo V. Ed. Lexis Nexis. Buenos Aires. Pág. 267; FENOCHIETTO, Eduardo - ARAZI, Roland. *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Concordado*. Tomo 1. Ed. Astrea. Pág. 836/837. FALCÓN, Enrique - COLERIO, Juan. *Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial*. Tomo VIII. Ed. Astra. Buenos Aires. Pág. 239/240.

De la lectura del libelo de fs. 150/159 se advierte una debilidad argumental que roza los umbrales de la deserción. Algunos de los agravios importan una mera discrepancia con lo decidido por la Sra. Jueza de la anterior instancia; pero como participo de un criterio amplio para juzgar la suficiencia técnica

de la expresión de agravios, -por cuanto tal temperamento es el que mejor se adecua a un riguroso respeto del derecho de defensa-, analizaré el recaudo del art. 268 del CPCC agravio por agravio, dando tratamiento a aquellos que superen, -aunque sea mínimamente-, el valladar instituido por el mencionado precepto.

4.- Los agravios planteados por la demandada. El apelante sostiene que la sentencia le causa lo siguientes agravios.

La sentencia equivoca la naturaleza del plazo para escriturar inserto en el boleto de compraventa, por cuanto sostiene el plazo solo puede ser contado a partir del momento en el cual existan "títulos perfectos".

Postula que la sentencia no tiene en cuenta adecuadamente la imposibilidad fáctica de cumplir, con fundamento en el obrar de terceros, visto que la contratista encargada de los trabajos necesarios para perfeccionar los títulos no pudo instalar los servicios hasta que los vecinos del Barrio Galina depusieron su actitud obstructiva.

Cuestiona la imposición de costas, toda vez que como lo postula no debería haber resultado perdidosa en lo medular del planteo.

4.1.---La naturaleza del plazo inserto en el boleto de compraventa. El CCC reproduce la dogmática del código civil anterior en materia de plazos para el cumplimiento de las obligaciones.

En inexistencia de plazo, la obligación es de cumplimento inmediato es decir en el momento de su nacimiento (artículo 871 inciso "a" del CCC).

Existiendo plazo, el mismo puede ser determinado o indeterminado.

Es indeterminado cuando el segmento temporal constitutivo del plazo cuenta con un momento de inicio pero no con un instante de finalización (artículo 871 inciso "d" del CCC). La ausencia de un instante en la cual se

opere la clausura del tiempo debiendo sobrevenir el cumplimiento, impone la necesidad de que sea el juez quien lo determine.

Por el contrario, es determinado cuando el referido segmento temporal consta de ambos términos: el de inicio y el de finalización, en el sentido de que las partes reconocen desde el comienzo la existencia de un momento en el cual la obligación debe ser cumplida.

Los plazos determinados pueden ser tácitos o expresos.

El plazo determinado es tácito cuando el momento en el que el deudor debe cumplir surge la naturaleza y circunstancias de la obligación (artículo 871 inciso "c" del CCC). Se impone en estos casos desentrañar cuál es el momento en el que opera el término, debiendo el intérprete hallarlo merced una operación intelectual que tenga en consideración lo que las partes deben hacer para cumplir. Por el contrario, el plazo determinado es expreso, cuando el momento en el que debe cumplirse surge de manera explícita del texto de la pieza por el que se instrumenta la obligación.

A su vez, el plazo determinado y expreso, puede ser cierto o incierto (artículo 871 inciso "b" del CCC). Debe entenderse que es cierto cuando las partes, de antemano conozcan inequívocamente cuál es el instante en el que el cumplimiento debe sobrevenir, mientras que es incierto, cuando no obstante la fatalidad del momento de clausura y de hallarse el mismo asociado a un hecho que resulte explícito para la partes, éstas desconozcan cuándo el mismo habrá de acontecer.

Existen en consecuencia cuatro tipos diferentes de plazo, a saber:

a. Plazo *determinado, expreso y cierto*: por ejemplo, "te pagaré el día 30 de octubre de 2019";
b. Plazo *determinado, expreso e incierto*: por ejemplo, "la compañía aseguradora pagará la suma acordada, cuando muera el señor X";

c. Plazo *determinado y tácito*: por ejemplo, la obligación de la agencia de viajes con la que se contrata un *tour* o una excursión a otro país, para el cual es preciso tener en regla documentación (pasaporte, visa, permisos de entrada, certificados de vacunación etcétera), que debe ser tramitada con algún tiempo de antelación;

d. Plazo *indeterminado*: por ejemplo, el pago a mejor fortuna (artículo 889 CCC), en el cual el juez debe poner el término mediante el dictado de una sentencia (artículo 887 inciso "b" del CCC).

La diferenta entre el *plazo determinado, expreso ya sea cierto o incierto*, y el *plazo determinado tácito*, es que en los dos primeros la mora es automática, mientras que en el último debe mediar interpelación (artículo 887 inciso "a" del CCC)

Tengo plena convicción de que el plazo pactado por las partes en el boleto de compraventa obrante a fs. 3 de las presentes es *determinado expreso y cierto*, en tanto establece como momento en el que debe producirse el cumplimiento de la obligación de escriturar, la fecha en la que se cumplan 90 días que deben ser contados a partir de la firma del instrumento. La agregación de que la escritura será otorgada sobre *títulos perfectos* y con *impuestos tasas y contribuciones* saldados a la fecha de escritura, no opera en el presente caso modificación alguna en la naturaleza del plazo.

Las partes inequívocamente pactaron un plazo cierto y no uno tácito, pues los 90 días debían ser contados a partir de la fecha de suscripción y no a partir de la obtención de todas las aprobaciones, registros y requisitos que exigen las normas vigentes para el perfeccionamiento del título en cuestión. Este ha sido el criterio de la jurisprudencia del fuero Civil de la Nación, que en la pluma del Sr. Juez de cámara Oscar Ameal entendió que "se configura una obligación de plazo determinado y tácito, si en el contrato de compraventa se pactó que la escritura traslativa de dominio se otorgaría dentro de cierta cantidad de días posteriores a la obtención de todas las aprobaciones,

registros y requisitos que exigen las normas vigentes para el emprendimiento de que se trata -en el caso, barrio cerrado" (CNCiv. Sala K, "Quevedo, Oscar A. c. Chacras S.A.", sentencia de fecha 16/05/2006, Cita Online: AR/JUR/1999/2006).

Por otra parte la interpretación propuesta por la quejosa no puede enervar válidamente la sentencia de grado, en tanto que el artículo 1198 del Código Civil anterior, cuanto el artículo 9 del Código Civil y Comercial actualmente en vigencia, ponen el acento en la buena fe que debe primar entre las partes en la celebración, interpretación y cumplimiento de los contratos.

Con base en ello, no pueden hallarse amparadas por el ordenamiento conductas reprochables, tales como aquella por la que luego de firmado un contrato cuyo texto indica expresa y categóricamente que la escrituración habrá de sobrevenir a tantos días contados a partir de la firma, pretende alegar que el acto notarial se halla supeditado a la obtención de las aprobaciones que perfeccionarán el título.

Por todo lo expuesto entiendo que el agravio debe ser desestimado.

4.2.---La imposibilidad fáctica de escriturar. La quejosa se agravia en tanto arguye la imposibilidad de cumplir por hechos que atribuye a terceros, al modo del caso fortuito (artículo 1730 del CCC).

No asiste razón al quejoso en su planteo pues como claramente indicara la sentencia de grado, los hechos supuestamente impeditivos del cumplimiento de su obligación de otorgar la escritura transcurrieron durante el año 2015 (conforme surge de fs. 70/vta. y 96).

Vale decir, que encontrándose automáticamente en mora a partir del 27 de mayo de 2014, el *casus* alegado no puede venir a exonerarlo de

responsabilidad, por serle claramente imputable (artículos 888 y 1733 inciso "c" del CCC).

Por lo expuesto, el agravio debe ser desestimado.

4.3.---La imposición de costas. La parte cuestiona la imposición de costas exclusivamente con base en las inteligencias sobre las que se constituyen sus agravios anteriores.

De esta forma el rechazo de sus pretensiones orientadas a que la sentencia sea revocada con fundamento en la errónea valoración acerca de la naturaleza del plazo y de los hechos pretendidamente impeditivos del cumplimiento, sella de manera categórica la cuestión relativa a la imposición de costas.

El agravio en su consecuencia debe ser desestimado.

4.4.---Conclusión. Con base en los argumentos expuestos, entiendo que los agravios deben ser desestimados en su totalidad y que la sentencia debe ser confirmada en todo aquello que ha decidido.

5.-La imposición de costas en la alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP -DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala

B, “Club ciudad de Buenos Aires asociación civil”, 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, “Novoa, Nelly Alejandra y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros”, 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Bajo este criterio, y teniendo en cuenta el resultado al que se ha arribado luego del rechazo del recurso, considero que corresponde la imposición de costas a la apelante vencida conforme el criterio objetivo de la derrota (Conf. artículo 69 CPCC).

6. La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (cfr. art. 46 ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino de los agravios planteados y las demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde fijar los honorarios de los de la Abogada M. B. I. en el 25 % de la cantidad fijada en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 6, 7 y 13 de la ley arancelaria), y los de la Abogada D. P. en el 30% de la cantidad fijada en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales,

o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 6, 7 y 13 de la ley arancelaria).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **AFIRMATIVA.**

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

De compartir mis colegas integrantes de esta Excma. Cámara los fundamentos precedentemente expuestos, el pronunciamiento que corresponde dictar sería el siguiente:

1) **CONFIRMAR** la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravios.

2) **IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA** a la parte demandada que resulta vencida en el recurso que se le concediera (arts. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrada apoderada Dra. M. B. I., en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia y regulándose los de la Dra. D. P., letrada patrocinante del actor, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la instancia de origen, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.).

3) **REGISTRESE, NOTIFIQUESE** y oportunamente, **DEVUELVASE**.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

Que conforme los fundamentos vertidos en el voto que antecede, el pronunciamiento que corresponde dictar es que propuso mi distinguido colega el Sr. Juez de Cámara Heraldo Enrique FIORDELISI.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la Dra. María Inés de Villafañe no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de diciembre de 2018.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1) **CONFIRMAR** la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravios.

2) **IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA** a la parte demandada que resulta vencida en el recurso que se le concediera (arts. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrada apoderada Dra. M. B. I., en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia y regulándose los de la Dra. D. P., letrada patrocinante del actor, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la instancia de origen, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.).

3) **REGISTRESE, NOTIFIQUESE** y oportunamente, **DEVUELVASE**.

REGISTRADA BAJO EL N° /18 SDC. CONSTE.