En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Guillermo Daniel HANSEN y la asistencia del Sr. Juez Dr. Julián Emil JALIL para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"H., R. E. C. y otra S/ Tercería de dominio en autos "N. L., M. V. c/ O. F., J. A. s/ ESCRITURACIÓN-DAÑOS Y PERJUICIOS" (Expte. 224/19)" (Expte. N° 403- Año 2022)** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N° 224/2019) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Son justos los honorarios regulados y la imposición de costas?; **TERCERA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

A la PRIMERA CUESTIÓN, planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Guillermo D. HANSEN, dijo:

1)- Antecedentes:

En las presentes actuaciones se ha dictado sentencia definitiva en fecha 27/09/22 (fs. 140/143 vta.).

La parte demandada Sra. M. V. N. L. apeló el día 11/10/22 (fs. 148), recurso concedido libremente en fecha 13/10/22 (fs. 149), expresando agravios el 03/04/23. Por su parte la actora contesta el traslado conferido (art. 268 CPCC) el día 16/04/23.

Asimismo, la Ab. M. I. A. apeló los honorarios regulados a su favor en fecha 04/10/22 (fs. 144/146), recurso concedido en relación el día 11/10/22 (fs. 147).

2)- La sentencia:

La sentencia en su parte resolutiva dispuso: *"1) Admitir la tercería de dominio incoada por los Sres. R. E. C. H. y S. M. V. H. Disponer el levantamiento del embargo trabado sobre el inmueble Parcela X., manzana X., sector X., Circunscripción X., Matrícula X., unidades funcionales N° X. y X., al solo efecto efectuar la correspondiente escritura traslativa de dominio. Déjese constancia en el principal y firme la presente, líbrese el correspondiente oficio. 2) Imponer las costas a los codemandados O. F. y N. L. Regular los honorarios profesionales de la Dra. M. I. A. en 22 (Veintidós) JUS, y los del Dr. G. C. en 20 (Veinte) JUS con más el I.V.A, si correspondiere"*.

3).- Los agravios de la codemandada N. L.:

Se agravia la parte codemanada en torno a dos ejes conceptuales.

Primeramente, cuestiona que el pronunciamiento *"Da por acreditados los extremos requeridos para que prospere la Tercería de Dominio, soslayando las constancias de autos por las cuales se encuentra acreditado no existe identidad entre el inmueble embargado en los autos principales y aquellos cuya desafectación se pretende en éste proceso"*.

Reafirmando su criterio sostiene que *"resulta arbitraria y realiza una errónea valoración de los antecedentes de la causa a los fines de dar por acreditados los requisitos de procedencia de la tercería de dominio"*.

En sentido técnico, considera que en las presentes no se ha considerado que la situación de las demandadas es la propia de *"un litisconsorcio pasivo necesario"*, razón por la cual la rebeldía de uno de los litisconsortes no afecta a los otros codemandados y que, *"si quiénes se presentan a juicio niegan la posesión invocada, como es en el caso de autos, la parte actora se encuentra en la obligación probar la posesión bajo los términos y con los alcances invocados para que la tercería sea procedente"*, lo cual en su concepto, no ha acontecido en las presentes.

Plantea que no existe identidad entre el inmueble embargado –las referidas unidades 1 y 2 no se corresponden con la totalidad del inmueble embargado-, que no se acreditó que el comprador haya pagado como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar (art.1170 inc. b) del CC) –señala que solo se enuncia el pago omitiéndose detallar el lugar, la forma y la fecha en que fue efectuado el mismo, no habiéndose dado cumplimiento tampoco al art. 1° de la Ley Nº 25.345 de Prevención de la Evasión Fiscal (BO Nº 29.528 del 17/11/2000)-, y que el boleto no tiene fecha cierta (art. 1170 inc. c del CC) –agregando que como embargante, es anterior a cualquier pretensa división en propiedad horizontal.

Para concluir, se queja en cuanto la sentencia *"impone las costas a la parte demandada"*, lo cual a su juicio *"resulta erróneo y agravia a ésta parte, en tanto ha sido realizado con presidencia de todas las circunstancias y constancias de la causa"*.

Señala que la actora no acreditó haber cumplido con el extremo temporal del art. 98 del CPCC, por lo cual habiendo negado la apelante la totalidad de los hechos, cargaba la accionante con tal carga procesal.

A mayor abundamiento, sostiene que su parte *"ésta parte no dio motivo para la promoción del juicio"* y que *"hubo previo al inicio de éste proceso comunicación y/o intimación extrajudicial por parte de los terceristas a ésta parte a fin de hacer saber su pretensión, o que contaban con un derecho preferente respecto del inmueble objeto de medida cautelar"*.

4).- Cuestiones liminares:

Previo al tratamiento de la queja debo señalar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquéllos que sean conducentes para la correcta

decisión de la cuestión planteada (conf. CSJN, Fallos: 274:113, entre otros, CNFed. Civil y Com., sala I, ED, 115-677 -LA LEY, 1985-B, 263-; CNCom., sala C en RED, 20-B-1040, sum. 73; SC Buenos Aires en ED, 105-173, entre otras). Asimismo, la quejosa sostiene, -aunque sin desarrollar-, que la sentencia es arbitraria.

Por sus efectos toda mención de arbitrariedad impone el análisis del tópico en primer término (CSJN Fallos: 207: 72; 321: 407; 322: 989; 324: 2805; 327: 5751 y 328: 911 entre otros).

La arbitrariedad constituye una creación pretoriana de nuestra Corte Suprema de Justicia, concebida como un instituto de excepción a partir del cual poder ampliar su estrecho ámbito de competencia cuando se estuviese en presencia de un acto jurisdiccional con déficits intolerables, aun cuando no existiese cuestión federal simple o compleja sobre la cual la queja pueda ser fundada.

El instituto tiene su base normativa en el art. 18 de la Constitución Nacional en cuanto consagra la garantía de la defensa en juicio.

Con el paso del tiempo, la constelación de argumentos informantes de esta creación pretoriana –originariamente destinada solo a regir la suerte de los recursos presentados ante el máximo tribunal-, se condensó en una doctrina que derramó sus efectos sobre el universo de la operatoria judicial, constituyéndose en un instituto apto para cazar y descalificar a aquellos pronunciamientos que carezcan de los visos que mínimamente deben ser parte de la estructura de todo acto jurisdiccional.

En este sentido, son arbitrarias las sentencias que omiten tratar cuestiones planteadas como pretensiones o defensas, las que omiten pruebas decisivas, las que incurren en falta de consideración del texto legal, ausencia de fundamentación, o fundamentación dogmática o aparente (CSJN 211:958).

También las que no son derivación razonada del derecho vigente a los hechos de la causa (CSJN 330:4797), las que incurren en errores groseros que constituyen vicios insalvables (CSJN 328:3399) u omisión de precedentes obligatorios (apartamiento de la doctrina legal de los tribunales superiores).

En relación a la mención de arbitrariedad que se realiza en el recurso en trámite, debo señalar concretamente que los argumentos vertidos por el recurrente no logran conmover lo decido en primera instancia.

Ello así, por cuanto, en todo caso, debió el ecurrente mostrar que la sentencia atacada carece de fundamentación o no respeta la jerarquía de normas vigentes o violenta el principio de congruencia.

Nada de esto ha ocurrido.

Se ha limitado la demandada a plantear su disconformidad subjetiva y particular con la valoración que en el grado se hizo de la prueba arrimada, sin acreditar vicio, déficit técnico, ni incongruencia palm. y explícita que descalifique *per se* al pronunciamiento.

Señala Carnelutti que: "*La motivación de la sentencia consiste en la construcción de un razonamiento suficiente para que de los hechos que el juez percibe, un hombre sensato pueda sacar la última conclusión contenida en la parte dispositiva…()…la motivación está impuesta para que muestre el juez que ha razonado.*" (CARNELUTTI, F., "Estudios de Derecho Procesal", tomo II, pág.365, EJEA, 1952).

Se ha sostenido que: "*En el sistema de la sana crítica, el valor de la prueba lo establece el juez de conformidad con las pautas de la sana lógica. Tal valoración debe ser expresada en la sentencia, conforme lo establecido por los arts.34, inc.4° y 386 del Código Procesal*" (Cám.Nac.Civil, sala D, "T.D. c/M.J", 01/10/1998, LL, 1999-F, pág.384).

De lo expuesto, surge que la sentencia en crisis no

resulta arbitraria, encontrándose debidamente fundada, respetando la normativa vigente, y siendo una derivación plausible y lógica del plexo probatorio obrante en autos.

Debemos recordar que el agravio no debe ser una simple fórmula carente de sentido, sino que constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe constituir una exposición jurídica que contenga una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas, circunstancia que, claramente no se da en autos, por cuanto se pretende atacar una determinación de la sentencia en crisis, en base a meras discrepancias con lo resuelto, sin que ello logre por supuesto conmover los sólidos argumentos expresados en la sentencia.

Por los argumentos expuestos, la suerte de todo planteo relacionado con la arbitrariedad de la sentencia, debe ser sellado de manera adversa.

5).- Tratamiento de los agravios de la parte codemandada:

5.1).- La identidad entre las unidades descriptas en el boleto y el inmueble embargado:

Señala la recurrente que no existiría identidad de objeto entre el inmueble que fuera embargado por su mandante en los autos "N. L. M. V. c/ O. F. J. A. s/ ESCRITURACION DAÑOS Y PERJUICIOS" (Expediente N°: 403/2022) y el que fuera consignado por la jueza de grado en la sentencia recurrida.

Adelanto que no asiste razón a la apelante.

En sustancia, el inmueble identificado como Circunscripción X.; Sector X.; Manzana X.; Parcela X.; Matrícula X., ha sido consignado con precisión y de esta manera: (a) en el escrito de iniciación de demanda a fs. 56 de las presentes; (b) en la sentencia de fs.143; y, (c) en el

pronunciamiento que ordena el embargo a fs. 56 del expediente "N. L. M. V. c/ O. F. J. A. s/ ESCRITURACION DAÑOS Y PERJUICIOS" (Expediente N°: 403/2022).

De ello cabe colegir que estamos en presencia del mismo inmueble.

La referencia a las unidades funcionales N°1 y N°2 efectuada por la sentenciante de grado (b), basada por cierto en el escrito de inició (a) y en diversas constancias del presente expediente, *v.gr.*, fs.7, 13, 20, 36, contribuye a particularizar, sin que ello implique distinguir o establecer diferencia en el sentido en el que lo pretende la queja. Debemos recordar que la nomenclatura catastral es el número que tiene asignado cualquier inmueble en base a su ubicación en la ciudad, urbanización, calle y posición en la cuadra o manzana. Es por esta razón que la especificación realizada por la jueza a quo no altera la identidad de objeto del inmueble referido.

En definitiva, el inmueble sobre el que se dicta el levantamiento del embargo se trata de una unidad funcional conforme surge del Boleto de Compraventa incorporado. En sentido concreto y práctico, las unidades funcionales compradas por la parte actora se encuentran comprendidas dentro del bien que fuera embargado por la codemandada apelante. No puede predicarse la inexistencia de identidad tal como si se tratara de heredades absolutamente distintas por encontrarse asentadas en terrenos diferentes, o, aun siendo parte de un mismo predio, diversas por tratarse de unidades funcionales concretamente individualizadas como diferentes entre sí en un mismo predio.

No coincido con el argumento del memorial que afirma que la medida dispuesta por la sentencia en crisis implique un menoscabo al patrimonio de la recurrente por cuanto se estaría ordenando el levantamiento del embargo sobre un inmueble de superficie superior al peticionado.

Ello surge con claridad del Boleto acompañado y de ninguna manera este levantamiento ordenado implica el perjuicio indicado.

Por lo demás, cualquier consecuencia práctica que pueda derivarse de la particularización de las unidades N°1 y N°2 del inmueble, en orden que pueda -a todo evento-, ser óbice o dificultar la ejecución efectiva de la sentencia ante el órgano de aplicación encargado de la registración, no puede en modo alguno erigirse en perjuicio que importe agravio en sentido técnico para la recurrente.

En este orden, el agravio debe ser desestimado.

5.2).- La fecha de los boletos de compraventa:

La recurrente objeta la fecha en la que ambos boletos de compraventa fueron suscriptos, en tanto que la norma requiere que sean anteriores a la traba del embargo.

La constancia de fs. 40 da cuenta de que el primer boleto de compraventa data del día 28 de septiembre de 2013; mientras que el segundo instrumento, cuenta con fecha 29 de octubre de 2016 de acuerdo a la constancia obrante a fs. 33.

Toda vez que el embargo, de acuerdo a las constancias que la jurisdicción de grado reseña –cuya validez y exactitud no ha sido cuestionada por las partes, llegando firme su contenido a esta Alzada-, data del día 13 de noviembre de 2018, la conclusión a la que arriba la Señora Jueza de grado es correcta no habiendo sido desvirtuada por el embate del apelante.

Con fundamento en lo expuesto, el agravio será rechazado.

5.3).- El precio pagado por la adquirente:

La recurrente plantea que los pagos efectuados por la compradora no pueden ser tenidos en cuenta toda vez que no dan acabado cumplimiento a la manda del art. 1 de la Ley 25.345.

En este sentido, la norma que data del 19 de octubre de 2000 inscribiéndose en el derrotero de la legislación tributaria mediante la cual se vehiculizaban mecánicas tendientes a impedir la evasión y el fraude fiscal, ha dado lugar a un debate sustantivo acerca de la naturaleza del pago, en tanto el mismo puede ser implementado por otros medios diversos a os especificados por dicha ley, tal como tradicionalmente ocurre en el comercio cotidiano de la vida.

En este sentido, existen *criterios restrictivos* que consideran que los pagos en efectivo por sumas superiores al monto estipulado en la ley son nulos de nulidad absoluta y manifiesta (ZINNY, M., *"Limitación al pago en efectivo. Formas de pagar más de $10.000"*, Buenos Aires, 2001), *posturas intermedias* que planteas que producen efectos entre partes y no frente a terceros (CHÓMER, H., *"La prueba en los contratos comerciales y la nulidad de pago en la Ley 25.345"*, Diario Comercial, Económico y Empresarial N° 127 – 12/07/2017, CAMISA, A., *"Eficacia de los pagos en efectivo superiores a mil pesos –Ley 25.345"*, revista LA LEY Córdoba, tomo 2006, p. 1115), y *temperamentos amplios* que entienden el pago surte sus efectos entre partes y ante terceros (JUNYENT BAS, F. y MOLINA SANDOVAL, C., *"La bancarización de la economía: el cheque como moneda de pago"*, EL DERECHO, Tomo 193, p. 557; CURSACK, E. y BENSEÑOR, N., *"Los pagos en efectivo. A más de tres años del dictado de las leyes 25.345 y 25.413"*, LA LEY 12/08/2004, 1, LA LEY 13/08/2004, 4; Cita: TR LALEY AR/DOC/1851/2004).

La tesis restrictiva por la cual cualquier pago superior a los $10.000 que no dé cumplimiento al art. 1 de la Ley 25.345 es ineficaz entre las partes y respecto de terceros, no solo no tiene presente la finalidad

de la norma, -en donde prevalecen las notas previsionales y recaudatorias- sino que además no tiene en cuenta el paso del tiempo y las prácticas preponderantes cuyos efectos se imponen en el caso por la potencia misma de lo consuetudinario.

La postura intermedia, se compone por una *tesis fuerte*, en cuanto afirma que los efectos no pueden ser desconocidos por las partes, y por una *tesis débil* en tanto plantea que los efectos son inoponibles a terceros.

Conforme esta descripción, el ordenamiento considerado como un todo, regula los hechos de manera tal que todo pago, aunque no cumpla con los extremos de la regla que se analiza, *siempre* tendrá efecto entre las partes, pero solo en *algunas oportunidades* será oponible a terceros.

No pierdo de vista que la finalidad de la norma invocada por la recurrente fue sustantivamente impositiva.

Por lo señalado, entiendo, y así lo postulo, que a finde determinar si el pago surtirá efectos respecto de terceros, habrá que estar a las circunstancias concretas en las que se verifica el acto, a su causa, y a las constancias probatorias, estableciendo un estándar severo a la hora de valorar hechos e instrumentos en su fuerza de convicción.

Esto sitúa el criterio que propicio en el espectro de los matices intermedios, ubicados conceptualmente entre aquellos que sostienen que los pagos que no cumplen con el art. 1 de la Ley 25.345 solo surten efectos entre las partes y nunca respecto de terceros, y aquellos que afirman que siempre surten efectos tanto entre unos como con respecto a otros.

De esto debería seguirse que aun en presencia de la

restricción, no todo pago será inoponible a terceros por imperio de la regla; ni tampoco extenderá sus efectos a terceros por la sola emergencia de los hechos.

Antes bien, cuando la fuerza de la emergencia de esos hechos, permita establecer que los mismos son consistentes entre sí y que se corresponden con mecánicas que reflejan los visos frecuentes en la operatoria de que se trate, el pago contará con eficacia plena respecto de terceros.

En el caso que nos ocupa, las constancias arrimadas al expediente y que obran a fs. 45/52, dan cuenta del pago del precio de los inmuebles que resultan plenamente consistentes con los hechos afirmados y con las mecánicas mediante las cuales se cancelan este tipo de operaciones.

Si a ello se aduna que conforme surge de la *cláusula cuarta* del boleto suscripto el 29 de octubre de 2016 (Conf.fs.30 vta. *in fine*), existe constancia de que la totalidad del valor de la operación, la cual ascendía a U$S 125.000, fue sufragada íntegramente, no puede sino considerarse que la parte actora ha dado cumplimiento a la exigencia del inciso c) del art. 1170 del CCC, debiendo ser el agravio rechazado.

5.4).- La imposición de costas:

La imposición de las costas procesales tiene su fundamento en el principio objetivo de la derrota y dicha imposición, sólo debe ser dejada de lado cuando medien circunstancias objetivas especiales que así lo ameriten (art. 69 CPCC).

No pasa por alto que en autos la invocación del art. 98 del CPCC por parte de la quejosa impone prestar atención a que la demanda fue interpuesta en fecha 23 de octubre de 2020, y que la referencia a la toma de conocimiento del embargo remite un recibo obrante a fs. 45, el cual

difícilmente pueda suplir la fuerza de convicción que de una fecha inserta por el registro en el mismo cuerpo del informe de dominio.

Sin embargo, tal como fuera mi criterio en el precedente *"G., G.H. y Otros s/ Tercería de dominio en autos: "C., G. del C. c/ O.F., J. A. s/ daños y perjuicios" (Expte. 91/19)"* (Expte. N° 360 - Año 2022), entiendo que *"al ser el tercerista un adquirente por boleto de compra venta, no le resultan aplicables las disposiciones del art. 98 del ritual por cuanto no resultó necesaria la notificación de la medida cautelar trabada, resultando en consecuencia de aplicación las disposiciones del art. 69 citado precedentemente"* (mi voto en Sentencia 12/23 en los referidos autos).

Bajo tales circunstancias, y toda vez que la parte ha controvertido en autos el planteo de la parte actora siendo derrotada, la imposición de costas determinada en la sentencia de grado aparece ajustada a derecho, y, en consecuencia, el agravio será rechazado.

6).- Conclusión:

Con base en lo expuesto corresponde desestimar los agravios vertidos, rechazar el recurso de apelación incoado por la parte demandada, y confirma la sentencia en todo lo que decide.

7).- Costas de Alzada:

Las costas causídicas son las erogaciones impuestas a quienes intervienen en un proceso, para la iniciación, prosecución y culminación de éste, la imposición de costas constituye entonces, una indemnización acordada al vencedor para el reintegración de los perjuicios sufridos por él durante el juicio o incidente de que se trate, debido a que la condena en costas tiene por objeto resarcir los gastos del juicio que el vencedor realizó por haberse visto obligado a promover la acción o a contestar demanda para el reconocimiento de su derecho.

- Se ha sostenido que: *"…el vencido debe cargar con todos los gastos que hubo de realizar el vencedor para obtener el reconocimiento de su derecho, quien debe salir incólumne del proceso"* (CHIOVENDA, *"Instituciones…"*, pág.332/35, citado por FENOCHIETTO-ARAZI, *"Código…"*, tomo 1, pág.281, ASTREA, 1993).

-La imposición de costas al vencido, en consecuencia, forma parte del principio objetivo de la derrota.

8).- Regulación de Honorarios de Alzada:

Corresponde a esta altura, proceder a la regulación de honorarios de los profesionales actuantes en esta instancia (art.46, Ley XIII, N°4).

-A los fines de la regulación de honorarios, se hará mérito de la labor profesional, apreciada por la calidad, eficacia y extensión de la labor desarrollada por los letrados intervinientes en el presente recurso (art.5, Ley XIII, N°4).

-Teniendo en consideración el destino de los agravios planteados y las restantes pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde fijar los honorarios profesionales del letrado de la recurrente, Abogado G. A. C. en el 25% y los de la letrada de la parte actora, Abogada M. I. A. en el 30%, en ambos casos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último (arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4).

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez de Cámara Doctor Guillermo D. HANSEN, 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, M. 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.- Abordaje previo del planteo de arbitrariedad de la sentencia. La queja hace mención de la supuesta de la arbitrariedad de la sentencia, aun sin desarrollar in extenso y de manera diferenciada el tópico.

Corresponde precisar que una sentencia será arbitraria cuando no está razonablemente fundada, cuando carece de una fundamentación suficiente, o bien cuando posee omisiones y desaciertos de gravedad extrema que hacen que quede descalificado como acto jurisdiccional.

La llamada doctrina de la arbitrariedad es una creación pretoriana elaborada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación cuyo primer antecedente puede ser hallado en los fundamentos vertidos por el máximo tribunal en el precedente "R., C. c/ R., A. y E. s/ falsificación de mercadería y de marca de fábrica" del 2 de diciembre de 1909 (Fallos: 112:384).

Su finalidad fue ampliar el estrecho marco técnico de aquellas cuestiones en las que puede ser fundado el recurso extraordinario federal, a fin de que sentencias con déficits de envergadura, pudiesen ser materia de análisis, aun en ausencia de cuestión federal simple o compleja.

El ámbito restrictivo del instituto que comenzó siendo una creación privativa de la reflexión acerca de la procedencia o improcedencia del recurso extraordinario federal, se fue ampliando por derrame en los tribunales inferiores, siendo de invocación frecuente por los operadores jurídicos en todas las instancias.

La arbitrariedad puede ocurrir por omisión de cuestiones planteadas como pretensiones o defensas, omisión de pruebas decisivas, falta de consideración del texto legal, ausencia de fundamentación, o fundamentación dogmática o aparente, carencia de derivación razonada del derecho vigente a los hechos de la causa, omisión de precedentes obligatorios (*v.gr.* apartamiento de la doctrina legal del STJ).

No se advierte, y la recurrente siquiera a lo grado postular en su libelo, que la sentencia adolezca de vicios que permitan descalificarla como arbitraria, reduciéndose la argumentación al respecto a una mera discrepancia subjetiva de la recurrente respecto de la forma en la cual se encuentra fundamentado el pronunciamiento.

Por lo expuesto el planteo será rechazado.

4.- Tratamiento de los agravios de la parte codemandada.

4.1.- La identidad entre la designación de las unidades funcionales descriptas en el boleto de compraventa y la designación del inmueble embargado. La queja centra el acento en que las unidades funcionales que fueran objeto del boleto de compraventa no coinciden en su denotación técnica con el bien embargado.

Cabe poner de relieve que el inmueble que es epicentro tanto del proceso en el que se dirime la tercería cuanto en juicio en el que se dispuso el embargo, fue identificado como Circunscripción X.; Sector X.; Manzana X.; Parcela X.; Matrícula X.

Así surge del cotejo del escrito de iniciación de demanda en las presentes actuaciones (fs. 56) y de la sentencia que dispone el levantamiento del embargo (fs. 143).

Ello coincide asimismo con la sentencia que en el expediente "N. L. M. V. c/ O. F. J. A. s/ ESCRITURACION DAÑOS Y PERJUICIOS" (Expediente N°: 403/2022), ordenó el embargo.

Conforme lo hasta aquí razonado, no asiste razón a la parte recurrente, pues existe coincidencia en lo relativo al inmueble.

En la sentencia en crisis, el hecho de que en lo relativo al boleto de compraventa la Señora Jueza *a quo* concentre la referencia al objeto particularizándose el mismo específicamente en las unidades funcionales N°1 y N°2, -siendo esto concordante con el libelo que inicia el proceso y en la prueba producida obrante a fs.7, 13, 20, 36-, en modo alguno consagra diferencia en la identidad del objeto que permita descalificar lo decidido.

Las unidades funcionales adquiridas por boleto que dan lugar a las presentes, no son diferentes de la heredad que dio lugar a la traba del embargo, hallándose material y documentalmente comprendidas en este último bien inmueble.

No se da en la especie de la compraventa verse sobre unas unidades funcionales y la medida cautelar recaiga sobre otra u otras, todas ellas conformantes de una unida heredad; o que se trate de propiedades con notación catastral absolutamente diferente.

En último término corresponde destacar que las posibilidades técnicas de obrar la instrumentación de la medida ordenada, no pueden resultar obstáculo al reconocimiento del derecho de la actora en las presentes, no constituyendo un perjuicio que pueda considerarse agraviante en sentido estricto para la recurrente.

Con base en lo señalado, el agravio debe ser desestimado.

4.2.- La fecha de los boletos de compraventa. La objeción en tratamiento radica en que, -de conformidad con la norma-, la fecha en la que fueran otorgados los boletos de compraventa debe ser anterior al momento en el cual fue trabado el embargo.

El cotejo de los presentes obrados da cuenta de que el primer boleto de compraventa fue suscripto el 28/09/13 (fs.40) en tanto que el segundo data del 29/10/16 (fs. 33), mientras que la fecha de la medida cautelar es 13/11/18.

Con fundamento en lo expuesto, el agravio será rechazado.

4.3.- El precio pagado por la adquirente por boleto de compraventa y la restricción del art. 1 de la Ley 25.345. La queja objeta que, -de conformidad con la manda de la norma citada-, los pagos obrados por la adquirente no le son oponibles.

Advierto el carácter eminentemente tributario de la norma de referencia. Esto no puede sino revelar al intérprete con claridad meridiana, que la restricción sancionada no tiene por finalidad consagrar un efecto como producto de la necesidad de regular la estructura intrínseca del instituto del pago, sino atender a la urgencia –enteramente extrínseca al acto de extinción de la obligación-, de que lo mandado permita erradicar el fraude y la evasión fiscal. La disposición atribuye un efecto especialmente restrictivo a una forma puntual de pago, no por la relevancia de la forma exigida como parte informante de la estructura del acto y centrando su atención en los efectos entre las partes y respecto de terceros, sino cargando las tintas en la resonancia de la mismo respecto del fisco, y con el objeto de que las operaciones sean instrumentadas de modo tal que puedan ser materia de un más sencillo contralor impositivo.

Esta consideración no puede ser soslayada al momento de dar solución a la queja articulada, dado que un criterio restrictivo que considere que el pago en efectivo por sumas superiores al monto estipulado en la ley es fulminado por la nulidad absoluta, pierde de vista que una disposición accesoria de lo principal, no puede tener semejante injerencia en la interpretación jurídica, que invariablemente debe proporcionar una visión omnicomprensiva del ordenamiento vigente.

Propicio en consecuencia, un temperamento más amplio según el cual el pago en efectivo aun por montos superiores a los estipulados en la norma de referencia, -art. 1 de la Ley 25.345 que fija el monto en $10.000-, surte sus efectos entre partes y siendo oponible a terceros cuando ello surja del relevamiento estricto de las circunstancias específicas en las que se hubiese obrado el acto de extinción, su causa eficiente, y el universo de elementos que constituyen su prueba, todo ello, sobre la base de un exigente parámetro de valoración a la hora de generar el convencimiento de la jurisdicción respecto de su existencia y validez.

De esta manera entiendo que el pago que no cumple de modo estricto con la manda del art. 1 de la Ley 25.345 en modo alguno puede ser privado de sus efectos en todos los casos.

Tampoco puede ser válido en todos los casos, ni invariablemente válido entre las partes e inoponible respecto de terceros, sino cuando la fuerza probatoria de hechos consistentes entre sí, y concordantes con la transacción causa del acto y con los usos y costumbres al momento en el que se otorgara el negocio, permita establecer sin margen de duda la existencia de la operación y del acto de cancelación.

En los presentes obrados el cotejo de la prueba anejada a fs. 45/52, permite tener por acreditado la cancelación del precio de los inmuebles en concordancia con los hechos planteados en la demanda, y revistiendo claros

visos de habitualidad con la forma en la que se instrumenta la extinción de este tipo de negocios inmobiliarios.

A mayor abundamiento, si se tiene presente la constancia del boleto obrante a fs.30 vta. *in fine*, merced la cual el valor de la operación, -que ascendía a U$S 125.000-, fue cancelada en su totalidad, surge con claridad que no existe incumplimiento del inciso c) del art. 1170 del CCC.

Con base en lo expuesto, el agravio será rechazado.

4.4.- La imposición de costas. La recurrente ha invocado el art. 98 del CPCC a fin de objetar la imposición de costas, a modo de excepción a la aplicación del art. 69 del ordenamiento adjetivo, que las carga en la perdidosa conforme el principio objetivo de la derrota.

No asiste razón a la apelante, ello así dado que quien resulta comprador de un inmueble por boleto de compraventa no es notificado la traba de un embargo dictado judicialmente, lo cual quiere significar que en sentido estricto no es parte en el proceso, de lo que cabe derivar que -en las presentes-, no puede serle aplicada al tercerista la disposición contenida en el art. 98 del ordenamiento adjetivo.

Este, por otra parte, es el criterio sostenido por esta Azada en el Expte. N° 360 - Año 2022, sentencia registrada bajo el N°12/23, del cual participo.

Con fundamento en lo expuesto, el agravio será rechazado.

5.- Conclusión. De conformidad con los argumentos vertidos en la fundamentación del voto, los agravios deben ser desestimados y el recurso de apelación rechazado, confirmándose la sentencia de grado en todo cuanto decide.

6.- 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 J. 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 la forma en la que se propone sea resuelto el recurso incoado, considero que las costas deben ser soportadas por la apelante perdidosa (Conf. arts. 69 CPCC).

7.- 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 corresponde regular honorarios del Abogado G. A. C. en su calidad de letrado de la recurrente, en el 25% y los de la Abogada M. I. A., en su carácter de letrada

de la parte actora, en el 30%; en ambos casos sobre 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, 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 CUESTIÓN, planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Guillermo D. HANSEN, dijo:

Se agravia la letrada por cuanto la regulación de sus honorarios profesionales fue realizada en la unidad arancelaria, ascendiendo los mismos a la cantidad de 22 JUS, objetando su magnitud y la mecánica para la cuantificación.

En este sentido es menester poner de relieve que asiste razón a la recurrente en cuanto tratándose de un proceso susceptible de valoración económica resulta de aplicación el art. 6 de la Ley XIII – Nº 4 que dispone: *"Los honorarios de los abogados, por su actividad durante la tramitación del asunto o proceso en primera instancia, cuando se tratare de sumas de dinero o bienes susceptibles de apreciación pecuniaria, serán fijados entre el ONCE POR CIENTO (11%) y el VEINTE POR CIENTO (20%) del monto del proceso. Los honorarios del abogado de la parte vencida serán fijados entre el SIETE POR CIENTO (7%) y el DIECISIETE POR CIENTO (17%) del monto del proceso".*

Con base en lo señalado, habrán de ser fijados los honorarios correspondientes a la letrada de la parte actora, Abogada M. I. A. en el 18% sobre una base regulatoria que será equivalente al promedio del valor de tres tasaciones del bien objeto del proceso, las cuales serán presentadas por la interesada en la etapa de ejecución de sentencia.

El agravio relativo a la imposición de costas será rechazado, toda vez que en cualquier caso supone cuestionamiento del fondo de la sentencia, que no admite ser vehiculizado en la apelación por la que se pone en crisis la regulación de honorarios. Máxime cuando la queja relativa a los gastos causídicos, fue en el caso, interpuesta de modo accesorio a la regulación de honorarios, conforme surge de la lectura del título *"I. Objeto"* de fs. 144. Se impone en consecuencia, desestimar el cuestionamiento relativo a la manera en la que fueron impuestas las costas en el grado.

Corresponde en consecuencia, hacer lugar al recurso parcialmente, y fijar los honorarios correspondientes a la letrada de la parte actora, Abogada M. I. A. en el 18% sobre una base regulatoria que será equivalente al promedio del valor de tres tasaciones del bien objeto del proceso, las cuales serán presentadas por la interesada en la etapa de ejecución de sentencia.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Señor Juez de Cámara Doctor Guillermo D. HANSEN, vota **PARCIALMENTE por la NEGATIVA.**

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

1.- El agravio relativo a los honorarios profesionales y la imposición de costas. La Abogada M. I. A. apeló los honorarios regulados por la Sra. Jueza de grado y la imposición de costas.

Puntualmente objeta con relación a lo primero, que la regulación de sus honorarios fue realizada en la unidad arancelaria, ascendiendo los mismos a la cantidad de 22 JUS, cuestiona en consecuencia su magnitud y el parámetro usado para la cuantificación.

De manera general debe recordarse que a los fines de analizar la regulación de honorarios por los trabajos realizados en la Primera Instancia por los letrados de la parte actora se debe tener en cuenta el principio de indivisibilidad de la acción, la labor desarrollada, la naturaleza del proceso, las etapas laboradas, el éxito obtenido, como asimismo las demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados.

Ahora bien. En el caso que nos ocupa debe ponerse de resalto que se trata de un juicio susceptible de valoración económica siendo de aplicación el art. 6 de la Ley XIII – Nº 4.

Por lo expuesto, cabe hacer lugar al planteo en esta parcela y regular los honorarios correspondientes a la letrada de la parte actora, Abogada M. I. A. en el 18%, calculados sobre una base monetaria equivalente al promedio del valor de tres tasaciones del bien objeto del proceso.

Pesa sobre la interesada la carga de adjuntar los instrumentos requeridos en la etapa de ejecución de sentencia.

En lo relativo al cuestionamiento de la imposición de costas, debe recordarse que no es factible en sentido técnico articular el embate como una cuestión accesoria a la apelación de los honorarios, lo cual resulta suficiente para ordenar el rechazo de la queja en esta parcela.

Por lo demás, la forma en la cual se ha decidido la suerte de la materia de fondo en el recurso de apelación interpuesto por la recurrente en contra de lo decidido por la Señora Jueza *a quo*, sella definitivamente la suerte del planteo, vista la confirmación de la esencia del pronunciamiento en la totalidad de sus términos.

Con base en lo expuesto corresponde acoger solo parcialmente el agravio y regular los honorarios correspondientes a la letrada de la parte actora, Abogada M. I. A. en el 18%, calculados sobre una base monetaria equivalente al promedio del valor de tres tasaciones del bien objeto del proceso; y

rechazar el embate en lo relativo a la imposición de costas en el grado, lo cual será confirmado.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Señor Juez de Cámara Doctor Julián Emil JALIL, vota **PARCIALMENTE por la NEGATIVA.**

A la TERCERA CUESTIÓN, planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Guillermo D. HANSEN, dijo:

De conformidad con los argumentos explicitados previamente, considero que la sentencia que corresponde dictar es la siguiente:

1. **RECHAZAR** el recurso de apelación interpuesto por la codemandada y confirmar la sentencia de grado en lo que ha decidido;
2. **IMPONER** las costas por la actuación en la Alzada a la recurrente vencida (art. 69 CPPCC);
3. **REGULAR** los honorarios de los honorarios profesionales del letrado de la recurrente, Abogado G. A. C. en el 25% y los de la letrada de la parte actora, Abogada M. I. A. en el 30%, en ambos casos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último (arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4);
4. **HACER LUGAR** al recurso interpuesto la letrada de la parte actora que cuestión la regulación de sus honorarios en primera instancia, **REVOCÁNDOSE** la misma y **DISPONIENDO REGULAR** los honorarios correspondientes a la letrada de la parte actora, Abogada M. I. A. -por su actuación en el grado- en el 18%, sobre una base regulatoria que será equivalente al promedio del valor de tres

tasaciones del bien objeto del proceso, las cuales serán presentadas por la interesada en la etapa de ejecución de sentencia. **DESESTIMAR** el cuestionamiento relativo a la manera en la que fueron impuestas las costas en el grado.

5. **REGISTRESE, NOTIFIQUESE y DEVUELVASE.-**

A la **TERCERA CUESTIÓN**, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

En base a los argumentos expuestos entiendo que la solución es la que propone mi distinguido colega preopinante.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo pasándose a dictar sentencia por mayoría.

Puerto Madryn, de septiembre de 2023.

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

S E N T E N C I A

1. **RECHAZAR** el recurso de apelación interpuesto por la codemandada y confirmar la sentencia de grado en lo que ha decidido;
2. **IMPONER** las costas por la actuación en la Alzada a la recurrente vencida (art. 69 CPPCC);
3. **REGULAR** los honorarios de los honorarios profesionales del letrado de la recurrente, Abogado G. A. C. en el 25% y los de la letrada de la

parte actora, Abogada M. I. A. en el 30%, en ambos casos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último (arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4);

4. **HACER LUGAR** al recurso interpuesto la letrada de la parte actora que cuestión la regulación de sus honorarios en primera instancia, **REVOCÁNDOSE** la misma y **DISPONIENDO REGULAR** los honorarios correspondientes a la letrada de la parte actora, Abogada M. I. A. -por su actuación en el grado- en el 18%, sobre una base regulatoria que será equivalente al promedio del valor de tres tasaciones del bien objeto del proceso, las cuales serán presentadas por la interesada en la etapa de ejecución de sentencia.

   DESESTIMAR el cuestionamiento relativo a la manera en la que fueron impuestas las costas en el grado.

5. **REGISTRESE, NOTIFIQUESE y DEVUELVASE.-**

REGISTRADA BAJO EL N° /23 SDC.