En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Guillermo D. HANSEN y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI y Dr. Julián Emil JALIL para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"M. D. L. y otros C/ G. M. A. S/ Escrituración Y su acumulado: "B., S. M. C/ Herederos de G., M. A. S/ Escrituración" (Expte. 219/15)" (Expte. N° 77 - Año 2023)** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N° 217/2013) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Son justos los honorarios regulados a los profesionales intervinientes?; **TERCERA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

**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 el 28/02/2023 (fs. 330/346), la cual fue apelada el 11/03/23 por la parte actora (fs. 350 y 352), siéndole concedido el mismo a fs. 355 1er. pár. Expresó sus agravios el 04/06/23 y 05/06/23, siendo replicados los mismos por la contraria el 13/06/23.

A su vez, la parte demandada apeló la sentencia el 11/03/23 y los recursos fueron concedidos el 15/03/23. Expresó agravios la recurrente el 05/06/23, siendo contestados por la contraria los días 20 y 21/06/23.

Por su parte, el 08/03/23 (fs. 347) el Dr. C. D. O. apeló por bajos los honorarios que se le regularan en la instancia originaria, concediéndosele el recurso el 10/03/23.

El 11/03/23 la actora apeló por altos todos los honorarios regulados en la sentencia dictada en autos, concediéndosele el recurso el 15/03/23.

En la misma fecha el Dr. L. A. N. apeló por bajos los honorarios regulados a su favor, concediéndosele el recurso el 15/03/23.

A su vez y en la misma fecha anteriormente indicada, los Dres. V. y S. F. apelaron por bajos los honorarios regulados a su favor, siéndoles concedido el recurso el 15/03/23.

**2 – <u>La sentencia apelada</u>**

La sentencia dictada en la primera instancia **admitió la demanda de escrituración** promovida por: D. L. M.; A. D. y E. N., M. L. M. S. y M. S. L., como sucesores de E. L. L.; V. A. F. y H. G.; M. J. S.; O. G.; C. B. I.; J. E. M.; R. H. G. y S. M. B., contra B. E. C. y G. M. G., en su carácter de herederos del demandado M. A. G. y condenó a estos últimos a otorgar, en el término de noventa días desde que quede firme el pronunciamiento, la escritura traslativa de dominio a favor de los Sres.: D. L. M., respecto de la UF Nº 11;

A. D., E. N., M. L., M. S. Y M. S. L. (como sucesores de E. L. L.), respecto de la UF Nº 10;

V. A. F. y H. G., respecto de la UF Nº 7;

M. J. S., respecto de la UF Nº 17;

O. G., respecto de la UF Nº 5;

C. B. I., respecto de la UF Nº 1 y 2;

J. E. M., respecto de la UF Nº 3;

R. H. G., respecto de la UF Nº 18; y

S. M. B., respecto de la UF Nº 16.

Todas correspondiente al inmueble identificado como Manzana X. (ex X. "X.") de esta ciudad, conforme los términos de los Boletos de Compraventa analizados, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 516 del CPCC; impuso las costas al demandado vencido y reguló los honorarios de los profesionales actuantes.

Asimismo, la sentencia recurrida **desestimó la demanda de escrituración** promovida por A. D. y E. N., M. L., M. S. y M. S. L. (como sucesores de E. L. L.), con respecto a las Unidades 3 y 1;

S. G., con respecto a la Unidad 24;

E. S. y A. G., con respecto a la Unidad 9;

G. B., con respecto a la Unidad 13;

R. G.; y

S. K., con respecto a la Unidad 4.

Impuso las costas a los actores perdidosos y reguló los honorarios de los letrados intervinientes.

Con respecto al reclamo formulado por el Sr. R. G., la sentencia reguló los honorarios de los letrados intervinientes en JUS.

Por último, ordenó agregar copia de la sentencia en el expediente acumulado: **"B., S. M. C/ G., M. A. S/ ESCRITURACION" – Expte. Nº 219 – Año 2015.**

## 3 – <u>Los agravios de la parte actora</u>

**3.1)** Se agravian los actores por el rechazo de la demanda promovida por:

**1-)** A. D. y E. N., M. L., M. S. y M. S. L. (sucesores de E. L.) con respecto a las Unidades Nº 1 y 3; **2-)** S. G., con respecto a la Unidad Nº 24; **3-)** E. S. y A. G., con respecto a la Unidad Nº 9; **4-)** G. B., con respecto a la Unidad Nº 13 y **5-)** M. A. K., con respecto a la Unidad Nº 4.

Esgrimen que la Jueza a quo y con respecto a los nombrados, fundó la sentencia desestimatoria de la demanda expresando la inexistencia de prueba con respecto al pago del precio resultante de los boletos de compraventa en base a los cuales accionaron reclamando la escrituración de sus respectivas unidades funcionales.

Dice que en la demanda se dejó planteada como defensa de fondo (art. 3962 CC) la prescripción de la obligación de pago a cargo de los accionantes; como también de toda otra obligación que se pretenda derivar de los boletos de compraventa para impedir la escritura traslativa de dominio. Insiste en que su parte en la demanda dejó planteada la prescripción de toda eventual acción de la que el vendedor pudiera ser titular nacida de los boletos de compraventa.

Agrega que expuso que la posesión del inmueble interrumpe la prescripción de la obligación de escriturar.

Expresa que la Jueza de grado al resolver rechazar la demanda lo hizo sobre la base que no se probó el pago del precio, introduciendo una defensa no opuesta por el demandado. Afirma que tal defensa o excepción, no fue opuesta por el accionado, con lo cual su incorporación al proceso resulta sorpresiva violentando el "principio de congruencia".

Afirma que la Jueza ha soslayado en su razonamiento la prescripción de la acción del acreedor para perseguir el cobro del precio o del saldo del precio, como también de toda obligación nacida de los boletos de compraventa, considerando la fecha de emisión de los mismos y la falta de un acto por el cual se suspenda o interrumpa la misma.

Refiere que la a quo debió tratar la defensa de prescripción opuesta por los actores en su conjunto y acoger la demanda.

**3.2)** En el segundo punto de la queja se trata la pretensión de la Sra. A. B. D. y los sucesores de E. L. L. en relación a los locales Nº 1 y 3 de los tres que adquirieron conforme los boletos de compraventa aportados como prueba.

Destaca que la a quo en su sentencia admite la acción de escrituración con respecto al local 3 bis, desestimándola en relación al local 3 y al local 1.

Dice que en este caso se aplica el mismo razonamiento volcado en el primer agravio, en cuanto a que se encuentra prescripta toda acción en favor del demandado que pudiera resultar del boleto por el cual se hizo la venta.

Hace referencia al razonamiento de la Jueza al valorar la fotocopia certificada por escribano público del recibo suscripto por G. el 27/03/1989, identificándolo como *"…cancelación del precio del local identificado como Tres…"*. Dice que a este instrumento le quita validez a partir del desconocimiento general realizado por el demandado, agregando que no se incorporó prueba que tenga por cierto que la firma inserta en el instrumento corresponde al primero. Refiere que la Jueza ha dicho que la circunstancia de que el instrumento llevara la certificación de un escribano, dando fe que es copia fiel de su original, no permite tener por acreditado que la firma del documento pertenece al demandado. Con referencia a esta cuestión dice que no se ha advertido que se está en presencia de una certificación notarial, por la cual se acredita que es copia fiel del original que la Escribana tuvo a la vista y que debió tener en cuenta la a quo que por aplicación del art. 979 inc. 2 C.Civ., las copias y fotocopias autenticadas de un instrumento tienen el mismo valor que su original. De conformidad con su razonamiento, sostiene que la a quo debió tener por abonado el precio total respecto de la compra del local designado con el Nº 3.

**3.3)** El tercer punto de la queja está dedicado al rechazo de la demanda incoada por la Sra. M. A. K. sobre la base que no acreditó la legitimación activa por la cual promueve su demanda.

Dice que la Jueza le restó valor probatorio a la copia de la declaratoria de herederos dictada en el expediente judicial "R. S. s/ Sucesión ab intestato". Dice que la desestimación de la legitimación no está acompañada de una negativa puntual del demandado, sino que es la Jueza quien ejerció de oficio la valoración de la legitimación.

Expresa que no existe falta de acreditación de la legitimación para obrar, sino en todo caso se estaría ante una acreditación insuficiente, que en ejercicio de la facultad que le concede a la Jueza el art. 36 inc. 2 CPCC, pudo haber sido suplida mediante la remisión del expediente sucesorio.

Refiere que la legitimación activa de la Sra. K. no fue puesta en duda en las actuaciones procesales previas a la sentencia y afirma que la misma está debidamente acreditada y no fue impugnada desde su primera presentación a través de las referidas actuaciones judiciales.

**4 – <u>Los agravios de la parte demandada</u>**

Se agravia la demandada porque durante todo el desarrollo de la sentencia se hace referencia a los contratos y sus consecuencias y de repente salta a la pericia de agrimensura a la hora de determinar las unidades funcionales a escriturar.

Refiere que claramente en la parte final de la pericia que agrega en su expresión de agravios (se trata de la foto de una carilla), se indica que no puede ser utilizada para escriturar. Dice que esta clara manifestación de la pericia (que no puede ser utilizada a los fines de una escritura), fue consentida por la parte actora.

Dice que se demanda en autos por el cumplimiento de determinados contratos de compraventa y el propio contrato indica la unidad funcional en cuestión lo cual en la mayoría de los casos surge de un anexo que suscripto por las partes integra el contrato.

Refiere que considerando el objeto de la demanda, el razonamiento de V.S. hoy cuestionado viola lo indicado y aplica el criterio de lo ocupado que resulta ajeno a esta litis.

Afirma que las unidades funcionales a las que se hace referencia en los contratos nada tienen que ver con el espacio efectivamente ocupado que se consigna por el perito agrimensor.

Concluye afirmando que no se puede tomar la superficie de la pericia de agrimensura a los fines de delimitar las unidades funcionales por las que prospera la acción. Agrega que las unidades funcionales surgen del anexo que integra el contrato y a ello deben limitarse como objeto demandado y

que entender lo contrario implica una "extra petitio" que violenta el derecho de defensa en juicio de su parte.

Pide la revocación de la sentencia apelada en cuanto se aparta de la escrituración de las unidades funcionales indicadas en cada contrato.

**5 – <u>Tratamiento de los agravios de la parte actora</u>**

**4.1 – <u>El rechazo de la acción de escrituración – La prescripción de la obligación de pago</u>**

Se agravia la recurrente por el rechazo de la acción de escrituración dispuesto en la sentencia en crisis, con relación a algunos de los actores de autos que están individualizados en la misma y a lo que me remito por respeto a la brevedad.

Refiere la queja que la a quo fundó la sentencia que desestimó las demandas en la inexistencia de prueba con respecto al pago del precio resultante de los boletos de compraventa en base a los que accionaron los adquirentes.

Al disponer el rechazo de las acciones por escrituración, la sentencia originaria ha dicho:

*"… No es óbice para ello las argumentaciones que efectuara en su demanda la Sra. G. en cuanto a la prescripción de la obligación de pago del precio a su cargo, lo que resulta improcedente, pues precisamente quien reclama el cumplimiento de una obligación debe probar el propio u ofrecer cumplir, ello por aplicación de los arts. 505, 1201 y cctes. del CC.*

*-- ----------*

*---En tal sentido se ha dicho que "En el caso particular de la pretensión de escriturar, derivada de la promesa de compraventa, las obligaciones de ambos contratantes guardan tan íntima relación, que no resulta posible exigir o disponer el cumplimiento de las prestaciones a cargo de una parte sin el correlato de la satisfacción de las que corresponden a la otra en obligaciones y se vulnera el valor justicia (arts. 505, 510, 944, 1138, 1185, 1187, 1198 párr.1º, 1201, 1323, 1326,*

*1409, 1424 y conds. Código Civil). (SCJBA, "M., J. c/ U., V. s/ Escrituración" - CC0201 - LP - B 81109 RSD-320-95 S - 21-11-1995. elDial.com - WEB3F ).*

*-- ----------*

*---Tambien que "… recae sobre el actor la carga de probar que al demandar, al pedirle al demandado que cumpla, a su vez ha cumplido o que ofrece cumplir su obligación simultáneamente con la del accionado. Y esta prueba, tal como surge de los propios términos de la ley, es a cargo de la parte que exige el cumplimiento" (Cam 2ª, Civ. Y Com La Plata, Sala III, 14/11/89, "Focaccia H. c Godoy Hector" Lexis, BA B350152;Cam Civ y Com de Paraná, Sala II, 26/6/95, JA,1996IV-síntesis; Cám Civ y ComMar del Plata, Sala II, 18/12/97, JA, 2002-II-síntesis). Así las cosas, quien debía probar que cumplió con su parte de la obligación (el pago), para poder exigir la escrituración de su contraria, era el actor; y; recordemos que no trajo ninguna constancia de haber saldado la deuda que en el mismo contrato de compraventa se obliga a pagar."(Citar: elDial.com - AA899E )..."* (conf. fs. 337/y vta.)..

En todos los casos en que fue rechazada la acción de escrituración (con excepción del reclamo de S. K.) la sentencia plasmó el fundamento que acabo de transcribir. Pues bien, en ningún momento intenta la queja atacar y/o derrumbar la fundamentación a la que me estoy refiriendo y que hizo que la a quo rechazara varias acciones por escrituración que aquí se promovieron. Pero no solo no lo intenta sino que no desarrolla actividad alguna dentro de su fundamentación recursiva tendiente a que lo expuesto sea revocado por esta Alzada.

Es evidente que la ausencia de fundamentos relevantes en la queja, hace que la sentencia –en el punto que aquí interesa— haya adquirido firmeza y ello sella la suerte adversa del recurso interpuesto.

La recurrente esgrime que la a quo resolvió rechazar alguna de las demandas por escrituración sobre la base que no se probó el pago del precio, introduciendo una defensa no opuesta por el demandado. Según mi consideración, la a quo no introdujo una defensa no opuesta por el

demandado sino que lo que hizo fue aplicar la ley (en el caso, el Código de Vélez) y de allí que no le asista razón al agravio.

Es que vendedor y comprador se hallan vinculados por el boleto. Recíprocamente se deben prestaciones de dar y de hacer, a través de cuyo cumplimiento el último adquirirá del primero el dominio del inmueble. Dentro de nuestro anterior Código Civil el artículo 1201del mismo establece que *"en los contratos bilaterales una de la partes no podrá reclamar su cumplimiento, si no probase haberlo ella cumplido u ofreciese cumplirlo, o que su obligación es a plazo"*. Esta norma no hace sino desarrollar la del artículo 510, según la cual *"en las obligaciones recíprocas, el uno de los obligados no incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir la obligación que le es respectiva"* (conf. SPOTA, *"La exceptio non adimpleti contractus"*, La Ley, 17217 y nota de investigación de jurisprudencia: *Aspectos prácticos de las excepciones non adimpelti contractus y non rite adimpleti contractus*, ed, 4-159; MORELLO, A.M., *"El boleto de compraventa inmobiliaria"*, Lib. Edit. Platense – A. Perrot, 1975, pág. 389).

Ambos preceptos descansan en el principio de la buena fe contractual, y, como lo recuerda Messineo, la excepción del incumplimiento se funda en el nexo de interdependencia o conexión que media entre las prestaciones (conf. MESSINEO, *"Doctrina general del contrato"*, trad. de R.O. Fontanarrosa, S. Sentís Melendo y M. Volterra, Ejea, V. II, p. 346; CNCiv., Sala D, 11/06/63, ED, 5-236, voto del Dr. Abel M. Fleitas).

Es también conocido desde hace muchos años que el solo hecho de demandar una de las partes a la otra para que cumpla con la obligación que le es propia, significa que está dispuesto el demandante a cumplir la obligación que le incumbe (conf. Cám.Civ.2ª., Sala II, La Plata, causa N° 86.328, reg. sent. 357 del 25/12/57).

Como vemos, es fundamental que quien acciona por cumplimiento de contrato haya cumplido con las obligaciones a su cargo u ofrezca cumplirlas.

Así lo ha resuelto la a quo al dictar su sentencia y es lo que legalmente corresponde. Reitero que no estamos frente a la introducción de una defensa por la sentencia que no fue opuesta por el demandado, como se dice en la queja. Estamos ante una clara y terminante aplicación de lo que manda la ley aplicable el caso y a lo cual ya me he referido aquí.

Surgiendo de la presentación de la actora bajo análisis que la misma no se ha ocupado de criticar y de exponer los agravios que le causan los fundamentos de la sentencia que he transcripto precedentemente, es indudable que los mismos han adquirido firmeza y ello conduce al rechazo de los agravios de la actora volcados en este punto.

**4.2 – <u>El rechazo de la acción de A. B. D. y los sucesores de E. L. L.</u>**

Con respecto a los actores mencionados en la queja, la sentencia admitió la acción de escrituración con respecto al local 3 bis, pero rechazó las interpuestas para lograr la del local 3 y el local 1.

La apelante dice que en este caso aplica el mismo razonamiento volcado en el agravio anterior, esto es, que está prescripta toda acción en favor del demandado que pueda surgir del boleto de compraventa base de la acción. Tratándose del mismo agravio, cabe y corresponde remitirme a lo expuesto y fundamentado en el punto anterior para rechazar la queja. Obviamente que el agravio de este punto correrá la misma suerte.

Haré una breve referencia al tema que toca la queja con relación a la valoración hecha por la a quo de la fotocopia certificada por escribano público del recibo suscripto por G. el 27/03/89, identificado como *"… cancelación del precio del local identificado como Tres…"*.

La a quo ha dicho que no se incorporó prueba para demostrar que la firma inserta en el instrumento correspondía al Sr. G. y se expresa en el agravio que no se advirtió que se está en presencia de una certificación notarial, por la cual se acredita que es copia fiel del original que la Escribana tuvo a su

vista. Agrega que se debió tener en cuenta que las copias y fotocopias autenticadas de un instrumento tienen el mismo valor del original. En base a ello considera que la a quo debió tener por abonado el precio total del local N° 3.

El planteo y su fundamentación son erróneos. Y lo son porque la parte accionante presentó como prueba el instrumento en cuestión en fotocopia certificada por escribano público. Por lo tanto, lo que el notario certifica es que el documento o instrumento es copia fiel de su original que tiene a la vista. No más que ello. Quien certifica que la copia es fiel de su original no se introduce en el contenido del documento y de allí que nada pueda decir o certificar sobre ello. Mal puede afirmarse que la certificación de autenticidad de la copia de un instrumento conduce válidamente a tener por acreditado que la firma estampada en el mismo pertenece a determinada persona.

Es sabido que lo que el notario certifica es que la copia del documento es fiel de su original, pero no puede abarcar más que hasta allí. Ninguna referencia puede hacer válidamente con respecto al contenido del documento, dado que no puede dar fe sobre algo en cuya creación no participó.

Por lo tanto y sin perjuicio de lo precedentemente fundamentado, no le asiste la razón a la quejosa cuando sostiene que la a quo debió tener por abonado el precio total por la compra del local N° 3.

La queja se desestima.

**4.3 – <u>El rechazo de la demanda de la Sra. M. A. K.</u>**

Se hace mención en la queja a que la a quo le restó valor probatorio a la copia de la declaratoria de herederos dictada en el expediente judicial "R. S. s/ Sucesión ab intestato", pero en ningún momento demuestra que haya sido errónea esta decisión. Por lo tanto, lo expresado deviene inconducente e irrlevante como agravio.

Con respecto a la desestimación de la "legitimación" por parte de la a quo, dice que la misma no está acompañada por una negativa puntual del demandado y que la Jueza ejerció de oficio la valoración de la legitimación.

Por de pronto viene al caso recordar que se ha declarado que por "falta de acción" debe entenderse la ausencia de la calidad invocada por el actor o en la atribuida respecto del demandado, pues la acción debe ser intentada por el titular del derecho y contra la persona obligada, es decir, las partes en la relación jurídica sustancial (conf. ALSINA, *"Tratado"*, 2ª. ed., T. I, pág. 388, Nº 36; Cám. 2ª., Sala III, La Plata, JA, 1979, II, pág. 649; B-51.670, reg. sent. 119/82; B-61.901, reg. sent. 111/87).

Simplemente estar legitimado en la causa significa tener derecho a que se resuelva sobre las peticiones del derecho mrial pretendido, ya por medio de una sentencia favorable o desfavorable. Por consiguiente, cuando una de las partes carece de esa calidad no será posible tomar una decisión de fondo, y el juez deberá limitarse a declarar que se halla inhibido para hacerlo. Se trata sólo de una condición necesaria para poder dictar la sentencia de fondo (conf. DEVIS ECHANDIA, H., *"Nociones generales de Derecho Procesal Civil"*, Ed. Aguilar, 1966, pág. 283; MORELLO…, *"Códigos…"*, T. IV-B, Edit. Platense – A.Perrot, 1990, pág. 257).

Constituye así un presupuesto de la pretensión para la sentencia de fondo, ya que determina quiénes deben o pueden demandar y a quién se debe o se puede demandar. Dicho de otro modo, precisa quiénes están autorizados para obtener una decisión de fondo sobre las pretensiones formuladas en la demanda, en cada caso concreto, y, por tanto, si es posible resolver la controversia que respecto de esas pretensiones existe en el juicio entre quienes figuran en él como partes (demandante, demandado e interviniente); en una palabra: si actúan en el juicio quienes han debido hacerlo, por ser las personas idóneas para discutir sobre el objeto concreto de la litis (conf. DEVIS ECHANDIA, H., ob. cit., págs. 299/300.

Se ha dicho asimismo que la legitimación en la causa es la consideración especial que tiene la ley, dentro de cada proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio y, en virtud del cual, exige, para que la pretensión procesal pueda ser examinada en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como partes en tal proceso (conf. GUASP, *"Derecho Procesal Civil"*, 3ª. edic., Madrid 1968, I-86; Cám. 2ª., Sala III, La Plata, Causa B-59.691, reg. sent. 127/86).

La decisión de la instancia originaria ha admitido –sin ningún reparo o condición— que la Sra. M. A. K. no tiene "legitimación" para intervenir como actora en este proceso; por lo tanto, la misma no está habilitada para ser "parte" en el mismo. Sabido es que quien no tiene "legitimación", no puede ser "parte" en el proceso. Por lo tanto, quien no está "legitimado" --y por ello no es "parte"— no puede ser alcanzado por ninguna de las decisiones que se dicten en el curso del mismo.

Ahora bien, frente a lo hasta aquí expuesto y fundamentado, tenemos la posición de la quejosa quien en este punto plantea que la desestimación de la legitimación no ha estado acompañada de una negativa puntual del demandado, sino que la Jueza ejerció de oficio la valoración de la estimación. Adelanto que no le asiste la razón a la recurrente en razón de que el proceder de la a quo ha sido el acertado. Lo explicaré brevemente.

Inicialmente conviene tener presente en este punto que, sea que hubiere mediado o no denuncia de parte, por vía de excepción previa o en el responde de la demanda, tratándose la calidad o legitimación para obrar de un requisito esencial del derecho de acción (o de la pretensión), el juez debe examinar ***de oficio*** el tema, que constituye una típica cuestión de derecho. Sólo después de acreditarse las "justas partes" o las "partes legítimas" –condición de admisibilidad intrínseca de la acción o pretensión— se entra en el juzgamiento del mérito, atendibilidad o fundabilidad de lo pretendido (conf. CHIOVENDA, *"Instituciones…"*, t. i, PÁG. 82; FAIREN GUILLEN,

*"Estudios de Derecho Procesal"*, pág. 229; CARLI, *"La demanda civil"*, pág. 231; MORELLO – SOSA – BERIZONCE, *"Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Bs. As. y de la Nación"*, T. IV-B, 2ª. edic., Edit. Platense – A. Perrot, 1990, pág. 221).

En sentido coincidente y desde antiguo se viene resolviendo que el órgano judicial se encuentra facultado para pronunciarse en punto a la legitimación para demandar ***"ex officio"***, pues no obstante que el demandado no hubiese opuesto excepción alguna en tal sentido, **constituye un deber del magistrado verificar si, de acuerdo con las normas vigentes, quienes accionan se encuentran legitimados para pedir** (conf. DEVIS ECHANDIA, *"Nociones generales de Derecho Procesal Civil"*, ed. Aguilar, 1966, pág. 310, U; Cám.2ª.,Sala III, La Plata, causa B-57.956, reg. sent. 155/85).

Cabe mencionar que se ha puesto de relieve que constituyendo la debida legitimación en la causa un impedimento sustancial para que el juez pueda proferir sentencia de fondo o de mérito, si éste se encuentra, en el momento de decidir la litis, con que falta dicha condición para emitir el fallo definitivo, **debe así declararlo de oficio y limitarse a proferir una sentencia inhibitoria** (conf. DEVIS ECHANDIA, ob. cit., pág. 310, U; Cám. 2ª., Sala I, La Plata, causa B-45.814, reg. sent. 36/79; MORELLO…, ob. cit., pág. 345).

Por lo tanto, debe quedar en claro que siendo la legitimación procesal un supuesto de la actuación del órgano jurisdiccional (conf. CNCom., Sala D, 13/12/84, La Ley, 1984-C-138), **el examen de la calidad o legitimación para obrar constituye un resorte y función investigadora de oficio del juez al momento de dictar sentencia**, dado que está obligado a examinar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida; o sea, si quienes intervienen en el proceso como partes –actor o demandado— son quienes deben figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad (conf. CNCiv.Sala A, 12/12/84, La Ley, 1985-A-571; ídem, Sala C, 21/04/70, JA, 1970, 7-497; ídem, Sala F, 26/04/83, ED, 104-682).

**Puede el juez, en consecuencia, declarar en la sentencia definitiva la inexistencia de legitimidad para obrar aun en el caso de que el demandado no haya opuesto, al contestar la demanda, la excepción de marras**. De no aceptarse ese temperamento podría llegarse a la absurda situación de que el magistrado, aun advirtiendo la falta de legitimación *ad causam* de las partes, dictara de todos modos –so pretexto de una suerte de preclusión— una sentencia inútil, en la medida en que sería inejecutable contra quien, sin ser parte en la relación sustancial, figure como tal en el pleito, o ejecutable –lo que es inadmisible por violación al principio de defensa y del debido proceso— contra el titular de la relación que no fue oído en el juicio (conf. CNCom., Sala C, 22/02/80, ED, 188-449).

Como vemos, la queja carece de sustento en razón de la obligación que tiene la a quo de expedirse "de oficio" al sentenciar sobre la legitimación para obrar. Así ha ocurrido en el caso de autos y ello debe confirmarse por esta Alzada.

He de concluir el punto dejando sentado que la recurrente al plantear su queja sobre este punto admite que por parte de la accionante se estaría ante una *"acreditación insuficiente"*, con lo cual está admitiendo o reconociendo la existencia de la carencia de "legitimación" y de allí también la inconsistencia de su agravio.

Corresponde dejar sentado también que la quejosa pretende que de conformidad con la facultad que concede a la Jueza el art. 36 inc. 2 del CPCC, se podía suplir lo que llama "acreditación insuficiente" mediante la remisión del expediente sucesorio. Respondo a ello que la norma del artículo citado dice que los jueces *"podrán"* y no impone como obligación el cumplimiento de las facultades ordenatorias e instructorias que enumera. Por lo que, no es acertado aquí tampoco el agravio, resultando procedente su rechazo.

**5 – <u>Tratamiento de los agravios de la parte demandada</u>**

**Los boletos de compraventa y la pericia de agrimensura**

**A-)** La parte demandada se agravia porque –según sus dichos— todo el desarrollo de la sentencia hace referencia a los contratos y sus consecuencias y de repente salta a la pericia de agrimensura a la hora de determinar las unidades funcionales a escriturar. Hace mención de que en la parte final de la pericia se indica que *no puede ser utilizada para escriturar* y que ello fue consentido por la actora.

Sin perjuicio que no se advierte en concreto la existencia del agravio que provoca en la quejosa la parte que indica de la sentencia apelada, corresponde dejar sentado que estamos aquí en un proceso judicial por cumplimiento de contrato en el que los adquirentes de inmuebles (actores) reclaman al vendedor (demandado) la escrituración de los mismos a su favor. Por lo tanto, es de una total y cristalina evidencia que la pericia de agrimensura practicada oportunamente en autos no fue efectivizada para escriturar sino que se trata de una prueba producida en el expediente como uno de los pasos previos (prueba pericial, en el caso) al dictado de la sentencia. Por lo tanto, el hecho que en la misma se haya expresado que *"no puede ser utilizada para escriturar"* es algo que no afectó en absoluto el trámite del proceso ni impedía que la a quo dictara la sentencia correspondiente, tal como efectivamente sucedió.

Por lo tanto, considero que no constituye un agravio conducente y digno de análisis plantear –como aquí ocurre— que la pericia de agrimensura dice que *"no puede ser utilizada para escriturar"*. Debe quedar en claro que aquí no se ordenó su producción "para escriturar" sino como una de las pruebas a producirse previo al dictado de la sentencia.

De todos modos, me remito a la presentación del experto obrante a fs. 283 de autos y allí, sobre el tema que estoy considerando, dijo: *"… adjunto una planilla donde se detalla lo indicado y una fotocopia del Plano de Mensura Expte: P-744-00 con indicación de los Poseedores a Título de Dueños surgidos del expediente*

*judicial en cuestión. Cumplo en informarle que, dicho Plano de Mensura no podría ser utilizado para escriturar, dado que no contempla las construcciones que fueron realizadas en la Planta Alta del Edificio, como también, actualmente se han alterado las Superficies Semicubierta Común y Cubierta Común que se indican…"*. Como vemos, los términos empleados por el experto no son los mismos que los volcados en la queja y de allí su improcedencia.

No está demás considerar y tener presente también, que en el ofrecimiento de este medio de prueba por la parte actora, dijo que el perito *"…proceda a efectuar el relevamiento de las construcciones existentes, individualizando las primeras según su estado actual, y determine el porcentual de ocupación que corresponde a cada una de ellas…"* (conf. fs. 39). Esto no fue objetado por la contraria.

Cuando la a quo ordenó la producción de esta prueba, dijo: *"… resultando necesaria su producción para resolver sobre el objeto del proceso, …"* (conf. fs. 197 vta.). Esta disposición adquirió firmeza.

Cuando la actora debió aclarar la función y/o la tarea que debía realizar el experto, dijo: *"…se solicita –previa vista— instruir al perito agrimensor, a fin de que con el plano ya* ***visado*** *agregado en autos por esta parte; y por remisión que hizo el municipio local, se constituya en el Complejo R. H. y relevando las unidades funcionales existentes individualice las pertenecientes a los actores únicamente; haciendo cuanto observación estime pertinente, siempre en base a lo que constituye el objeto de su tarea…"* (conf. fs. 264). Esto tampoco fue objetado.

El perito agrimensor cumplió con su cometido y su dictamen no fue impugnado por las partes, ni se le requirió explicación o aclaración alguna. O sea, esta pericia quedó firme.

Expresa luego la quejosa que se demanda en autos por el cumplimiento de determinados contratos de compraventa y que el propio contrato indica la unidad funcional en cuestión, que en la mayoría de los casos surge de un anexo que suscripto por las partes integra el contrato. Agrega que en la

demanda se expuso el objeto de la misma que es la escrituración de las unidades funcionales adquiridas por los actores y que el razonamiento de V.S. que hoy cuestiona viola lo indicado y aplica el criterio de lo ocupado que resulta ajeno a esta litis. Afirma que no se puede tomar la superficie de la pericia de agrimensura a los fines de delimitar las unidades funcionales por las que prospera la acción y que ellas surgen del anexo que integra el contrato y a ello deben limitarse como objeto demandado. Culmina afirmando que lo contrario implica una *extra petitio* que violenta el derecho de defensa en juicio de su parte.

**B-)** En el camino que me conduce a continuar dando respuesta a la queja, destaco que en una parte del agravio dice la recurrente: *"…Las unidades funcionales a las que se hace referencia en los contratos nada tienen que ver con el espacio efectivamente ocupado que se consigna por el perito agrimensor…"*.

Estamos ante una afirmación de la demandada carente de toda probanza que lo acredite y sustente. No hay ninguna prueba en autos que acredite esta afirmación que contiene la queja y de allí su irrelevancia. Por otra parte, reitero que la pericia adquirió firmeza, por lo tanto, no puede la recurrente hacerle objeciones al expresar agravios.

Es de hacer notar, asimismo, que la quejosa no dice que las unidades funcionales indicadas en la pericia no son las efectivamente adquiridas por los accionantes. Obviamente, que en el párrafo que he transcripto de los agravios en el comienzo de este apartado no dice tal cosa. Por lo tanto, es a todas luces evidente que no es posible hacer decir a la agraviada lo que no ha dicho.

En lo que hace a la cuestión relativa a lo que debe ser utilizado para celebrar el acto de escrituración, es una función que le corresponde determinarlo al escribano interviniente para tal acto. El es quien deberá indicar y requerir la

documentación necesaria para realizar la escritura traslativa de dominio en cada uno de los casos.

Tampoco surge con nitidez la razonabilidad de la queja al expresar su oposición a la aplicación de las conclusiones que surgen de la pericia de agrimensura practicada en autos por parte de la sentencia que pone fin al proceso. Es de destacar que de lo expuesto en la queja surge que se plantea la oposición por la oposición misma, sin que se adviertan las razones y los fundamentos sólidos y terminantes que conducen a exteriorizar dicho planteo.

En otra parte de esta misma cuestión, la recurrente dice: *"…no se puede tomar la superficie de la pericia de agrimensura a los fines de delimitar las unidades funcionales por las que prospera la acción. Las unidades funcionales surgen del anexo que integra el contrato y a ello deben limitarse como objeto demandado…"*.

Ante los términos expuestos, cabría preguntar a la apelante ¿porqué dice usted que no se puede…? Sin mucho esfuerzo se advierte que en la queja no se da respuesta a esta pregunta y de allí la insuficiencia de la misma.

Advierto también que la demandada hace esa afirmación sin indicar la base o el sustento de la misma y ello tampoco es suficiente como expresión de agravios válida. Lo que es evidente es que, en realidad, estamos ante una "expresión de deseos" más que ante una "expresión de agravios" y ello no es admisible para dar solución al planteo.

**C-)** Se plantea en el agravio que entender lo contario a lo que postula implica una *extra petitio* que violenta el derecho de defensa en juicio de su parte.

Lo que en realidad se ha querido decir por la recurrente es que al no respetar el camino que plantea en el agravio, en estos autos se ha dictado una resolución ***"extra petita"***, lo cual significa imputar a la decisión de *incongruente*.

Ante la situación planteada, corresponde analizar si la sentencia ha violentado el principio de *"congruencia"* al haber resuelto en los términos que surgen de la misma.

Conforme vengo diciendo ante quejas similares, es de hacer notar que genéricamente se alude a la congruencia como la correlación entre la sentencia y las pretensiones deducidas en juicio. Sin embargo, como bien advirtiera Guasp, por congruencia ha de entenderse la conformidad que debe existir entre la sentencia y la pretensión o pretensiones que constituyen el objeto del proceso, más la oposición u oposiciones, en cuanto delimitan este objeto (conf. GUASP, J., *"Derecho Procesal Civil"*, Madrid, 1956, T. I, pág. 974). De lo expuesto resulta que la resolución judicial debe guardar correlación con el *"thema decidendum"* integrado por pretensiones (principales o reconvencionales) y oposiciones.

Se puede colegir que existe incongruencia subjetiva cuando la decisión jurisdiccional condena a quienes no son parte juntamente con quienes sí lo son (incongruencia subjetiva por exceso), u olvida condenar a quien corresponde hacerlo tanto como los incluidos en el fallo (incongruencia subjetiva por defecto) o condena a una persona distinta de la demandada (incongruencia mixta) (conf. PEYRANO, J.W, *"El Proceso Civil. Principios y Fundamentos"*, Astrea, Bs.As., 1978, pág. 63).

Se verifica incongruencia objetiva cuando existe un desajuste entre las pretensiones formuladas en la demanda o reconvención y la decisión jurisdiccional que las dirime. En ese orden de ideas se configura incongruencia objetiva por exceso y, por consiguiente, resolución *"ultra petita"* cuando el órgano jurisdiccional concede más de lo reclamado.

La incongruencia será por defecto y dará lugar a una resolución *"citra petita"*, si omite pronunciarse sobre alguna de las pretensiones deducidas y discutidas en el litigio. La incongruencia objetiva será mixta si se combinan ambos defectos en el pronunciamiento judicial.

Hay incongruencia objetiva **"*extra petita*"** cuando el órgano jurisdiccional otorga algo que no ha sido solicitado por las partes, vale decir, cuando no mediando pretensión se formula un pronunciamiento sobre un derecho y se condena a una prestación no requerida.

Finalmente existe incongruencia respecto del m.rial fáctico cuando la sentencia se refiere a hechos no planteados por las partes (por exceso), cuando omite la consideración de hechos esenciales y probados (por defecto) y cuando se resuelve una cuestión distinta (mixta), entendido el término "cuestión" como el concreto sector de la realidad dentro del cual debe juzgarse el caso.

Queda claro que el juez no puede actuar fuera del marco de lo pedido por las partes. La aplicación práctica del principio significa que le está prohibido resolver sobre cuestiones no propuestas.

Tampoco puede dar una solución distinta o diferente a la que se planteó entre el objeto de la demanda y la resistencia ni tiene la posibilidad de ampliar la condena superando la expectativa que se expuso en los escritos postulatorios.

En suma, el principio de congruencia es una proyección del principio dispositivo exigiendo que la sentencia definitiva se refiera estrictamente al objeto procesal planteado como pretensión de las partes; por lo cual, sólo éstas podrán quedar alcanzadas por el pronunciamiento; y los hechos referidos serán, únicamente, los alegados por las partes.

En definitiva, hablamos de "hacer justicia", y a sabiendas de que el principio de congruencia se instala entre las garantías propias del derecho de defensa, no existirá contraste si quien peticiona una cosa y encuentra que en la sentencia no hay conformidad, adecuación o correlación con ella, pero se le da el sentido de lo justo, no importará el defecto o el exceso.

En otros términos, no existirá incongruencia cuando se decida sobre una pretensión que, aunque no fue formal o expresamente ejercitada, estaba

implícita o era consecuencia inescindible o necesaria de los pedimentos articulados o de la cuestión principal debatida en el proceso. Porque, para que el vicio afecte el derecho de defensa deberá mostrar un absoluto desvío de la pretensión con consiguiente indefensión y sustracción a las partes del verdadero debate contradictorio produciéndose un fallo extraño a las respectivas pretensiones de las partes, de forma que la decisión judicial se haya pronunciado sobre temas o m.rias no debatidas oportunamente en el proceso y respecto de las cuales, por consiguiente, las partes no tuvieran oportunidad de ejercitar adecuadamente su derecho de defensa, formulando o exponiendo las alegaciones y argumentos que tuvieran por conveniente en apoyo de sus respectivas posiciones procesales (conf. Revista Internauta de Práctica Jurídica N° 3 (Sept.Dic. 1999), *"La congruencia como requisito de la sentencia en la jurisprudencia constitucional del año 1998"*, GONZALEZ MALABIA, S., Universidad de Valencia; cit. por GOZAINI, O.A., *"El principio de congruencia frente al principio dispositivo"*, La Ley 2007-C, 1308).

Teniendo en cuenta los principios y doctrina a la que he hecho referencia, es evidente que surge de las constancias del proceso que la sentencia dictada y que es objeto del recurso en tratamiento, no ha violado las normas que contienen los artículos 34 inc. 4° y 165 inc. 6° del ritual. Y ello es así porque la regla que en el art. 34, inc. 4° del Cód. Procesal establece la obligatoriedad del respeto al principio de congruencia no se relaciona con la interpretación de las pruebas sino con la correspondencia entre el contenido de la decisión y el modo propuesto en la traba de la litis.

Tengo presente en el estudio de esta cuestión y para sostener la conclusión que acabo de expresar, que el objeto y fundamentación de la demanda ha sido claramente expresado en la primera presentación de la parte actora. Por lo tanto, si tenemos presente que el principio de *congruencia* comprende la prohibición de cambiar una acción por otra o condenar a algo distinto a lo pedido o a rubros no deducidos, sentenciando el juez sobre cuestiones

extrañas a la controversia o no articuladas por las partes, es más que claro que ello en modo alguno se ha dado aquí, como afirma la apelante. Es por ello que no se encuentra incumplida la obligación que le impone al Juez del proceso la norma del art. 165, inc. 6° del CPCC, esto es, que su decisión debe ajustarse a *"las pretensiones deducidas en el juicio"*, lo que significa que la sentencia se ha ajustado al pedimento.

Es por lo dicho que respondo a la agraviada no admitiendo su queja y dejando constancia que el principio de *congruencia* y la garantía de ***"defensa en juicio"*** –también esgrimida en la queja— se conculcan cuando se introducen en el fallo alegaciones o cuestiones de hecho sorpresivamente, de manera que las partes no hayan podido ejercer su plena defensa, debiendo entenderse incumplida la exigencia del art. 163, inc. 6°, Cód. Procesal –que corresponde al art. 165, inc. 6° del CPCC Provincial— (conf. SCBA, 21/12/84, L. 34.194, La Ley 1986-B, 601). Lo que no ha ocurrido en este proceso.

Tampoco puedo compartir el agravio porque no surge de las actuaciones en estudio que la sentenciante haya introducido indebidamente en el pleito articulaciones ajenas a los planteos de las partes, constituyendo una innovación *"ex oficio"* relevante en la litis y provocando un cambio en la suerte de la controversia. Obviamente, tampoco se encuentra ello demostrado por la agraviada en su queja.

Afirmo, en contra de lo que se dice en la queja, que al sentenciar no se ha incurrido en un vicio que afectara el ***"derecho de defensa"***. O sea, de ningún modo se ha mostrado que haya existido un absoluto desvío de la pretensión de la actora con la consiguiente indefensión y sustracción a las partes del verdadero debate contradictorio, produciéndose de esa manera un fallo extraño a las respectivas pretensiones de las partes. Con lo que resulta más que claro que la decisión judicial no se pronunció sobre un tema o m.ria no debatido oportunamente en el proceso y respecto del cual, por consiguiente, las partes no hayan tenido oportunidad de ejercitar adecuadamente su

derecho de defensa, formulando o exponiendo las alegaciones y argumentos que tuvieran por conveniente en apoyo de sus respectivas posiciones procesales.

La sentencia trató y resolvió la cuestión sometida a su decisión, tal como quedara trabada la *litis*, sin desviarse hacia un camino no planteado por las partes en el proceso.

En virtud de lo expuesto, no debe admitirse el agravio de la recurrente en cuanto considera que aquí se ha sentenciado ***"extra petita"***.

**D-)** Me parece interesante reiterar a los efectos de su consideración por la recurrente, que aun la posibilidad de resolver fuera del marco de lo pedido –cosa que aquí no ha ocurrido-- no agravia el ***derecho de defensa*** ni conspira contra la garantía del debido proceso. El juez llamado a decidir el conflicto puede enfrentarse a la necesidad de indagar sobre lo realmente pedido, lo cual no significa que haga suya la petición o la desarrolle a su gusto. En una contienda referida a derechos privados la decisión debe guardar correspondencia con el pedido de reconocimiento de esos derechos, lo cual no sol.na el problema de la falta de claridad en el lenguaje utilizado en el proceso. Cierta flexibilidad otorgada al Juez a la hora de meritar el alcance de lo pedido y su correspondencia con el eje del debate no supone una injerencia del Estado en la esfera de la autodeterminación, sino la capacidad de moderar las formas empleadas para discutir con mayor libertad en el campo favorable a la fiel expresión de las posiciones de las partes (conf. OTEIZA, E.D., *"El juez ante la tensión entre libertad e igualdad"*, Rev. de D.Procesal (Número Extraord. en homenaje a J.R.Podetti), Rubinzal-Culzoni, 2004, pág. 226).

Sin perjuicio de lo aquí expuesto, tengo en cuenta que en orden a la violación de las garantías de ***la defensa en juicio***, propiedad y del debido proceso, se viene resolviendo invariablemente que la sola mención de que se había

producido una violación al ***derecho de defensa***, o la sola referencia del precepto constitucional supuestamente violado, **no es suficiente para fundar el recurso si no se concretiza detalladamente en los hechos el daño constitucional sufrido** (conf. SCJMendoza, Sala I, L.S. 158-308; L.S. 109-114, 321-68, entre muchos otros; cit. en SCJMendoza, Sala I, 24/09/2004, *"Staib, A. y Ots. c/ Provincia de Mendoza"*, LLOnline: AR/JUR/3229/2004).

Es que para que se afecte el derecho de ***defensa en juicio*** y el debido proceso legal deben concurrir alguno de estos tres supuestos: a) no haber sido oído, b) no haber producido la prueba, o c) haberse desestimado recursos procedentes (conf SCJMendoza, Sala I, L.S. 316-216), y más todavía, para que la indefensión se produzca no sólo no debe haber existido oportunidad de ser oído, sino que el derecho de ser escuchado requiere asimismo verosimilitud en su procedencia sustancial (conf. SCJMendoza, Sala I, L.S. 317-180; cit. SCJMendoza, Sala I, in re *"Staib"*, cit.).

En el caso de autos nada de ello ha ocurrido, en tanto la parte actora tuvo oportunidad de plantear su demanda con total libertad y controlar toda la marcha del proceso, pudiendo libremente hacer valer sus derechos sin nada que se lo impidiera; y lo mismo sucedió con la demandada. Es por ello que este agravio tampoco puede prosperar.

He de anticipar que, más allá de su acierto o error, y de que se comparta o no la solución del fallo, en el caso de autos la pieza recursiva no ha atacado todos y cada uno de los argumentos del decisorio recurrido ni ha llegado a demostrar la necesidad de su revocación, de donde dicho decisorio se sostiene como pronunciamiento válido.

En razón de los fundamentos expuestos, corresponde desestimar la queja analizada.

**E)** Me permito realizar una última observación que es también demostrativa de la sinrazón del agravio.

Lo esencial de la queja está centrado en que, según su postura, las unidades

funcionales adquiridas por cada comprador surgen de los boletos de compraventa celebrados en cada caso y no se puede tomar lo indicado sobre ello en la pericia de agrimensura practicada en autos.

Pues bien, examinando el texto de los boletos de compraventa celebrados oportunamente por el vendedor con los adquirentes y que tengo a la vista, surge al indicarse el OBJETO del mismo lo siguiente: **a-)** *"…PRIMERA: DEL OBJETO DE ESTE BOLETO: El VENDEDOR vende y los COMPRADORES adquieren, por el régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, y en los términos de los artículos 1327 y 1332 del Código Civil,* ***la Unidad o Local designado provisoriamente con el Número TRES Bis planta Baja,*** *inmueble a construirse en la MANZANA NUMERO X. "A", Barrio P. M., de esta Ciudad de Puerto Madryn, Provincia del Chubut…"* (por ejemplo --y por tomar alguno de ellos— ver los boletos suscriptos por M. A. G. (vendedor) y E. L. L. y A. B. D. de L.; V. A. F. y H. A. G.; M. J. S. y C. G. de T.; O. B. G.; R. H. G. y A. B. de G.; C. R. N.; S. H. G.; C. M. B. y E. P.; D. L. B.; C. A. C. (compradores).

En todos ellos se dejó constancia que la unidad o el local vendido está **designado provisoriamente** con el número que se indica en cada caso, lo cual no impide que al concluirse la construcción y/o en el momento de aprobarse los planos respectivos de subdivisión y adjudicación y/o al concretarse el Reglamento de Copropiedad y Administración y/o al celebrarse la escritura traslativa de dominio, ese número sea distinto al plasmado en el boleto (por las razones que fueren).

Lo que debemos tener presente es que esta circunstancia no invalida la operación, ni la torna ineficaz y ello en razón de que el inmueble vendido oportunamente no cambió en ninguno de los casos. Que cambie el número de local o de unidad en el plano de agrimensura y se llegue a concretar la escrituración con esa numeración, no implica que se haya cambiado el inmueble oportunamente vendido y de allí la sinrazón de la queja.

Por supuesto que de conformidad con cada uno de los boletos de compraventa se vendió un local o unidad distinta en cada caso, pero en ellos se dejó constancia que se trataba de una **designación provisoria** del local o la unidad vendida.

Por lo tanto, es de una clara evidencia que el hecho de haberse designado de manera "provisoria" al local o a la unidad vendida, permite o torna válida una posterior modificación con la designación definitiva que correspondiere asignarle en cada caso al inmueble pertinente objeto de la compraventa. De allí entonces que no pueda objetarse la referencia o remisión que la sentencia apelada ha hecho a la pericia de agrimensura practicada en autos con respecto a la "individualización/designación de cada lote o unidad vendida" y que deberá ser objeto de oportuna escrituración a favor de sus adquirentes.

De todos modos, convengamos que, aun cuando en los boletos de compraventa no se hubiese dejado constancia de la *"designación provisoria"* de los lotes o unidades vendidas (en muy pocos de ellos no consta esta observación), nada impedía u obstaculizaba a la Sra. Magistrada a quo para remitirse a la pericia en lo que hace a la individualización de los inmuebles a escriturar a favor de los adquirentes. He aquí otra razón demostrativa de la improcedencia del agravio.

La apelante manifiesta muy ligeramente: *"… no se puede tomar la superficie de la pericia de agrimensura a los fines de delimitar las unidades funcionales por las que prospera la acción…"*. Ante esta afirmación, la primera pregunta para hacerle a quien la expresa es: ¿porqué no se puede…?. En ningún momento se de respuesta a este simple interrogante.

No hay absolutamente nada que le impidiera válidamente a la a quo referirse o remitirse a la individualización o designación de los inmuebles que surge del dictamen pericial invocado e –insisto— tampoco ello es afirmado y/o acreditado en la queja.

A mayor abundamiento, en ningún momento acredita la recurrente dónde radica su agravio y/o perjuicio por el hecho que la sentencia de la a quo se haya hecho remitido los números de los inmuebles que surgen del plano de agrimensura obrante en autos. Invocar que ello constituye una *"extra petitito"* y/o que *"violenta el derecho de defensa en juicio"*, constituyen simples expresiones o manifestaciones teóricas sin ninguna base que lo sustente y de allí su insuficiencia. Ya me he referido antes a este punto desvirtuándolo por completo, por lo que corresponde remitirme a ello en respeto a la brevedad. Queda de este modo en evidencia la debilidad de la queja y de allí que he de proponer al Acuerdo su rechazo.

**6 – <u>Conclusión</u>**

Teniendo en consideración que los agravios constituyen el alcance y medida del recurso concedido a los apelantes y que los que aquí han expuesto no logran modificar en lo más mínimo los términos de la sentencia apelada, es mi conclusión que corresponde confirmar la misma en todo lo que ha sido m.ria recursiva. Así lo voto.

**7 – <u>Costas de la Alzada</u>**

Corresponde imponer las costas de la Alzada de la siguiente manera: **a-) <u>Por el recurso interpuesto por la parte actora</u>:** se imponen a la recurrente que resulta vencida en el recurso que se le concediera (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de sus letrados, Dres. L A. N, V. A. F. y S. L. F., en conjunto, en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia y regulando los del letrado patrocinante de la parte demandada, Dr. G. O. C. R., en el 30% de los honorarios que les correspondan a los letrados de la parte demandada por su labor en la instancia originaria (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat.). En todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder. **b-) <u>Por el recurso interpuesto por la parte demandada</u>:** se imponen a la recurrente vencida en el recurso que se le ha concedido (art. 69

CPCC), regulándose los honorarios de su letrado patrocinante, Dr. G. O. C. R., en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia a los letrados de la parte demandada y los de los Dres. V. A. F. y S. L. F., letrados de la parte actora, en conjunto, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la instancia de origen (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat.); sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

**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 trA.s 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.- Cuestión preliminar. Principio de irretroactividad de la ley. Normativa aplicable.** Tratándose de una cuestión que debe resolverse mediante la legislación civil y estando en vigencia el Código Civil y Comercial (Ley 26.994) al momento de suscripción del presente acto jurisdiccional, corresponde precisar que si bien la normativa de ese cuerpo establece la regla de aplicación inmediata del nuevo ordenamiento, a su vez instala, -al igual que lo hacía el art. 3 del Código derogado-, un límite a su aplicación retroactiva.

En este marco, la novel codificación rige para los hechos posteriores o aquellos que se encuentren en curso de ejecución. Las consecuencias de

hechos pasados constitutivos de relaciones o situaciones jurídicas, como el que se analiza en este caso, quedan sujetos a la ley anterior (Ley 340), pues se trata de una situación jurídica consumada. (Ver: mis trabajos: JALIL, Julián Emil. "*La aplicación del nuevo Código Civil y Comercial en la función resarcitoria de la responsabilidad civil. Desentrañando los enigmas de la implementación del art. 7 del Código Civil y Comercial*", Ed. La Ley, RCyS 2015XI, 22 AR/DOC/3240/2015. Y Asimismo: JALIL, Julián Emil, "*La aplicación del art. 7 del Código Civil y Comercial y su impacto en el sistema de responsabilidad civil"*, Ed. La Ley, RCCyC, 2015 (octubre), 151, AR/DOC/3019/2015).

No obstante, corresponde precisar que el Código Civil y Comercial sirve de pauta doctrinal, toda vez que ha sido redactado por la doctrina más calificada de nuestro país.

**4.- El tratamiento de los agravios de la parte actora.**

**4.1.- Rechazo de la escrituración y prescripción de la obligación de pago.**

El centro de gravedad del rechazo dispuesto por sentencia es la falta de pago del precio en los términos que la ley exige a los efectos de desencadenar la correlativa obligación de escriturar por parte del vendedor.

La recurrente se agravia por cuanto su planteo originario fue que toda obligación emanada del contrato se hallaba prescripta, y que en cualquier caso la obligación de pagar el precio o saldarlo se encuentra dentro del universo de relaciones jurídicas alcanzadas por el paso del tiempo ameritan subsumir los hechos en la norma asentada sobre el instituto de la prescripción, argumentando que al basarse en la lógica del "cumplir para poder exigir el cumplimiento" propia de la *exceptio non adimpletti contractus*, la sentencia introduce una defensa que no fue articulada por la demandada, siendo ajena a las cuestiones debatidas en el proceso.

Sin perjuicio de los estrechísimos márgenes conceptuales de la pieza, la demandada, a fs. 50, ha cumplido con el ritual de negar el pago del precio, siendo el deudor sobre quien pesa la carga de probar su cumplimiento.

No existe en consecuencia, afectación del principio de congruencia entendido como conformidad entre la sentencia y la pretensión que constituye el objeto procesal con más la correlativa defensa.
La estructura de los hechos que se cristaliza en la traba de la *litis*, concede al juez la facultad de, a partir de allí, operar la subsunción en la norma.
La subsunción de los hechos en la norma puede ser sugerida por las partes conforme sus intereses, no obstante, no deja de ser una atribución privativa del órgano jurisdiccional.

En las presentes, la sentencia de grado ha aplicado el derecho, para el caso el Código de VÉLEZ SÁRSFIELD, a fin de resolver la controversia, que, al tenor de los artículos 510 y 1201, impone a quien exige el cumplimiento, la prueba de haber cumplido o de haber ofrecido cumplir, lo cual es pilar de la alteridad en los contratos que establecen la base de la justicia del intercambio en la conmutatividad.

La demandada argumenta, en los agravios, que sus obligaciones, respecto de la cancelación del precio o de cualquier saldo sobre el precio, es una m.ria alcanzada por la prescripción. De este modo se blasona y esgrime como un estandarte que el incumplimiento propio en la cancelación del precio, -reconocido por la reclamante al alegar la prescripción-, puede ser razón eficiente de la obligación de la contraparte de cumplir con la obligación de escriturar, siendo que ambas relaciones jurídicas cuentan con una fuente común cual lo es la suscripción de instrumentos privados.

Sin embargo, y no obstante que la prescripción puede ser planteada tanto como acción cuanto como defensa, ello no ha acontecido en autos, en donde

simplemente se incorpora el instituto como una mención en los párrafos 4° y 5° del punto III "hechos" de la demanda a fs. 30 vta.

No se encuentra requerido el reconocimiento de la prescripción como acción en el punto VII "Petitorio" a fs. 32 vta. ni fue parte del punto II "Objeto" a fs. 30 vta.

La prescripción liberatoria interpuesta como acción exige la invocación expresa y concreta de los extremos factuales en los que se apoya la alegación del instituto, ofreciendo prueba específica que proporcione andamiaje al requerimiento a fin de proporcionar a la contraparte la posibilidad de ejercer su defensa de manera adecuada durante el proceso, y concediendo a la jurisdicción judicial elementos en los cuales apoyar el acogimiento o el rechazo de una pretensión explícitamente formulada (JALIL, Julián Emil – MAGRI E.. *Tratado de derecho de las obligaciones. Análisis exegético del sistema obligacional en el Código Civil y Comercial*. Ed. 20XII. Tomo II. Buenos Aires).

Ello no ha acontecido en autos razón por la cual el argumento no puede prosperar y, en su consecuencia, el agravio será rechazado.

**4.2.- El rechazo de la demanda interpuesta por A. B. D. y los sucesores de E. L. L.** La recurrente plantea como primer argumento que respecto del rechazo que puntualmente se aborda, corresponde la aplicación del instituto de la prescripción. Respecto de ello, ya me he expedido en el punto que antecede, al cual en mérito a la brevedad me remito.

Especialmente se queja la recurrente del rechazo de la escrituración respecto de los accionante identificados en el agravio, por el local designado como 3.

El agravio plantea que la certificación notarial de la fotocopia fechada el 27/03/1989 que acredita cancelación de precio, debió ser valorada a la luz del art. 979 inciso 2° del CC.

Sucede que la certificación aludida concede certeza de la identidad de la copia con el original, el cual fue tenido a la vista por el notario, no así respecto del contenido, ni mucho menos respecto de la autoría de las rúbricas insertas en la pieza en cuestión.

Se trata en efecto, de una copia fiel de su original; respecto del cual no se ha articulado prueba alguna a fin de acreditar su valía.

Con base en lo expuesto, el argumento de la recurrente no puede sino ser desestimado.

Por lo demás, la recurrente plantea como un error de pluma el hecho de que en la sentencia se haya rechazado la escrituración respecto de los locales o unidades identificadas como 3 y 1.

No existe tal error, siendo que al desarrollar los "Considerandos" en el acápite 2) "D. A. B." del título 5) "Demanda de escrituración", la sentencia deja claramente establecido que solo se acredito el cumplimiento del precio respecto del local o unidad identificado como 3 *bis*.

De lo que se deriva naturalmente que al no haber sido acreditado pago de precio respecto de los locales o unidades funcionales identificados como 1 y 3, se impuso el rechazo de la demanda respecto de los mismos.

El agravio será rechazado.

**4.3.- El rechazo de la acción promovida por la Señora M. A. K.** La recurrente objeta que, aun tratándose de una copia simple, lo fue de un instrumento público, y que por tal motivo no se estaría en presencia de "falta de acreditación" de la legitimación para obrar, sino de una "acreditación insuficiente", lo cual al tenor de las facultades del 36 inc.2° del CPCC, pudo haber sido subsanado por la jurisdicción judicial.

Asimismo, plantea que el examen de la legitimación activa excede las facultades jurisdiccionales toda vez que no fue planteado como defensa por la demandada.

Estar legitimado es contar con la aptitud para cambiar o modificar el estado de un derecho, para el caso accionando para que así suceda ente los tribunales.

La legitimación es previa a la consideración del fondo, en el sentido de que se puede estar legitimado para accionar en los tribunales y contar con un derecho o carecer del mismo.

En cualquier caso, sea que se la decida al inicio del proceso o al final del mismo, su abordaje es siempre desde un prisma causal, anterior a la decisión sobre el fondo, y por ende un examen que no requiere a la hora de disponer su desestimación, de un acto expreso de oposición por parte del demandado.

El examen respecto de la legitimación activa, en consecuencia, no exige necesariamente que se controvierta tal calidad en el demandante por parte del demandado, siendo m.ria de análisis jurisdiccional.

La parte actora no logra enervar lo decidido en la sentencia por cuanto no da cuenta de las razones por las cuales, de la mera aportación de una fotocopia simple, debe derivarse irrefragablemente su legitimación para obrar.

Tampoco explica, con fundamento normativo, por qué razón las facultades del art. 36 inc. 2° del CPCC entrañan una carga o suponen una obligación en el órgano jurisdiccional, a fin de perfeccionar o mejorar los términos en los que plantea la acción por la cual pretende que sea reconocido su derecho.

Con base en lo expuesto, el agravio será rechazado.

**5.- El tratamiento de los agravios de la parte demandada.**

**5.1.- La leyenda "no puede ser utilizada para escriturar" inserta en el informe pericial.** La parte demandada objeta en primer término que la sentencia para disponer el acogimiento de la acción respecto de los actores que acreditaron su derecho, se basa en la pericia de mensura, la cual expresamente indica en su texto "no puede ser utilizada para escriturar".

En principio, el planteo carece de fundamento en tanto que se trata de una prueba ordenada en el marco del proceso de escrituración en el cual el experto cumple su función de echando de luz sobre el punto de manera previa al dictado de la sentencia.

Por lo expuesto, y estando firmes por incuestionadas las conclusiones del informe obrante a fs. 281/283, el agravio será rechazado en esta parcela.

**5.2.- Identidad de las unidades funcionales referenciadas en los contratos y el espacio efectivamente ocupado. Sentencia *extra petita*.** La queja objeta que no existe identidad entre el espacio efectivamente ocupado conforme el informe del perito agrimensor y las unidades funcionales a las que se hace referencia en los contratos sobre la base de los cuales la sentencia dispone la escrituración de los actores vencedores en la contienda.

La apelación no explica ni demuestra la inexistencia de correspondencia entre las unidades descriptas por los boletos de compraventa que fueron causa eficiente del negocio y a la postre de la obligación de escriturar del vendedor, y las unidades que, -conforme la pericia de mensura-, corresponden a los actores cuya demanda ha prosperado.

Si la información que el experto agrimensor provee en el informe pericial no se correspondiese con lo que oportunamente fuera m.ria de reclamo, la misma parte demandada habría efectuado formal cuestionamiento por los andariveles procesales oportunos, impugnando los dichos del perito o requiriendo explicaciones que permitan tener por válida la tesis que

propugna en los agravios, esto es, que se ordena la escrituración por objeto u objetos cuya identidad es diferente a la reclamada en la demanda.
La pericia no fue cuestionada por la recurrente, que tampoco en los agravios da cuenta acerca de en qué consiste la referida falta de identidad.

Tampoco puede ser acogido el cuestionamiento en cuanto el pronunciamiento decida más allá de lo peticionado erigiéndose en una sentencia *extra petita* que violenta el principio de congruencia.

Tal como se lo ha explicado en párrafos anteriores, la congruencia exige correlación entre lo resuelto y el *thema decidendum*, conformado que fuera este por las pretensiones deducidas en la acción y las defensas articuladas en la contestación de la demanda.

No explica la recurrente en qué forma la sentencia apelada decide sobre tema o cuestión que no fuera planteado en la demanda ni porque razón las unidades que se ordena sean escrituradas excedan materialmente los límites de los requerido en el inicio del proceso.
En un matiz que ya ha sido destacado por mi distinguido colega preopinante, no llego a advertir cuál es la razón en que se funda el planteo de incongruencia y lesión al derecho de defensa en juicio, toda vez que la sentencia decide dentro del espectro de cuestiones que han sido materia de debate en las presentes actuaciones.

He de agregar con relación a la garantía constitucional de defensa en juicio (art. 18 de la CN), que el demandado dedujo su contestación, ofreció prueba, y controló la prueba del adversario, por lo tanto, no se percibe lesión alguna de la referenciada garantía constitucional.

El referido informe en el que se basa la recurrente para articular la queja, el mismo refiere puntualmente: “dicho plano de mensura no podría ser utilizado para escriturar, dado que no contempla las construcciones que se realizaron en la Planta Alta del Edificio, como también, actualmente se han

alterado las Superficies Semicubierta Común y Cubierta Común que se indican. Estas anomalías alteran los porcentuales de dominio indicados en dicha mensura".

El experto no refiere que las superficies de las unidades funcionales conforme el plano de mensura en el que se basa la sentencia para ordenar la escrituración no se correspondan con las superficies por las que fueron otorgados los boletos de compraventa, tal como lo indica la recurrente. Muy por el contrario, indica que se han alterado otras zonas en la Planta Alta del edificio que pueden alterar los porcentuales de dominio respecto del total del inmueble, pero sin que por ello se modifique un ápice el metraje de las unidades funcionales a escriturar.

Esto es lo que ha ocurrido en autos, visto lo cual, el embate en este sentido debe ser desestimado.

**6.- Conclusión**. Visto el rechazo de los agravios vertidos como fundamento de los recursos que habrán de ser rechazados, corresponde confirmar la sentencia de grado en todo cuanto ha decidido.

**7.- 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, "N., 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 corresponde: A) Por el recurso interpuesto por la parte actora: imponer las costas a la recurrente vencida de acuerdo al criterio objetivo de la derrota (Conf. art 69 del CPCC); B) Por el recurso interpuesto por la parte demandada: que las costas deben ser soportadas por la apelante perdidosa (Conf. arts. 69 CPCC).

**8.- 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 de la Ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino de los agravios planteados corresponde: A) Por el recurso interpuesto por la parte actora: regular los honorarios de los letrados de la parte actora Abogados L. A. N.., V. A. F. y S. L. F., en conjunto, en el 25%, y los del letrado de la parte demandada Abogado G. O. C. R., en el 30%,

en ambos los casos sobre los porcentuales fijados 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); B) Por el

recurso interpuesto por la parte demandada: regular los honorarios de los letrados de la parte actora Abogados V. A. F. y S. L. F., en conjunto, en el 30%, y los del letrado de la parte demandada Abogado G. O. C. R., en el 25%, en ambos los casos sobre los porcentuales fijados 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 CUESTION**, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

Los letrados L. A. N., V. A. F., S. L. F. y C. D. O. apelaron por "bajos" los honorarios que se les regularon en la primera instancia y la parte actora apeló "altas" todas las regulaciones de honorarios.

Sabido es que, a los fines regulatorios, debe tenerse en cuenta el monto del asunto o proceso; su naturaleza o complejidad; el resultado obtenido y el mérito de la labor profesional, apreciando su calidad, eficacia y extensión del trabajo (conf. art. 5 Ley XIII N° 4 y modificat.). Teniendo en cuenta estos parámetros, considero que los honorarios regulados a favor del Dr. C. D. O. por la admisión de la acción de escrituración, son insuficientes y de allí que proponga elevarlos al 11% del monto del proceso, en el porcentual que al mismo le corresponda en razón de su actuación conjunta con otra letrada (conf. arts. 5, 6, 9, 31 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.).

Con respecto a este mismo letrado y por las mismas razones anteriormente expuestas, considero que deben ser elevados los honorarios que se le regularan en primera instancia por la acción de escrituración rechazada con respecto al demandado G. En razón de que su parte resultó vencedora en el

proceso de escrituración, propongo regular sus honorarios por la actuación en el mismo, en el 17% del monto del proceso en la proporción que le corresponda en razón de haber actuado conjuntamente con otra letrada (arts. 5, 6, 9, 31 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.). En todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

El resto de las regulaciones practicadas en la primera instancia se ajustan a las pautas aplicables de la Ley Arancelaria y de allí que he de proponer su confirmación.

Así lo voto.

**A LA SEGUNDA CUESTION**, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota **PARCIALMENTE** por la **AFIRMATIVA**.

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

**1.- El agravio relativo a los honorarios profesionales.** Los letrados N., F. (V. y A.) y O. apelaron por "bajos" los honorarios que se les regularon en la primera instancia. Por su parte, la actora apeló "altas" todas las regulaciones de honorarios.

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.

En este marco, analizada que fuera la labor del profesional bajo los parámetros señalados precedentemente considero que los honorarios regulados a favor del Abogado O. por la admisión de la acción de escrituración, resultan insuficientes proponiendo que los mismos sean elevados hasta situarlos en el 11% del monto del proceso, en el porcentual que al mismo le corresponda en razón de su actuación conjunta con otra letrada (Conf. arts. 5, 6, 8, 9, 38, 46 y 49 de la ley XIII N° 4).

Por otra parte, y también con respecto al Abogado O., con idénticos fundamentos a los vertidos en el párrafo anterior, entiendo y postulo que deben ser elevados los honorarios que la jurisdicción de grado le reguló por la acción de escrituración rechazada con respecto al demandado G. En vistas a que su parte resultó vencedora en tal proceso de escrituración, propongo que sus honorarios por la actuación en el mismo sean elevados al 17% del monto del proceso en la proporción que le corresponda en razón de haber actuado conjuntamente con otra letrada (Conf. arts. 5, 6, 8, 9, 38, 46 y 49 de la ley XIII N° 4), en todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

Con relación al resto de las regulaciones practicadas en primera instancia considero –luego de realizar un análisis de la labor desarrollada- que se ajustan a las pautas aplicables de la Ley Arancelaria y de allí que he de proponer su confirmación.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN,** el Señor Juez de Cámara Doctor Julián Emil JALIL, **vota PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA.**

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

De compartir el resto de los Sres. Magistrados que integran esta Excma. Cámara los fundamentos que he expuesto precedentemente, el pronunciamiento que corresponde dictar sería el siguiente

**1ero.) CONFIRMAR** la sentencia apelada en lo que ha sido marteria de agravios.

**2do) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA** de la siguiente manera: **a)** **Por el recurso interpuesto por la parte actora:** se imponen a la recurrente que resulta vencida en el recurso que se le concediera (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de sus letrados, Dres. L. A. N., V. A. F. y S. L. F., en conjunto, en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia y regulando los del letrado patrocinante de la parte demandada, Dr. G. O. C. R., en el 30% de los honorarios que les correspondan a los letrados de la parte demandada por su labor en la instancia originaria (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat.). En todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder. **b-) Por el recurso interpuesto por la parte demandada:** se imponen a la recurrente vencida en el recurso que se le ha concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado patrocinante, Dr. G. O. C. R., en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia a los letrados de la parte demandada y los de los Dres. V. A. F. y S. L. F., letrados de la parte actora, en conjunto, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la instancia de origen (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat.); sin perjuicio

de lo dispuesto en el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

**3ro.) REVOCAR** los honorarios regulados en la primera instancia a favor del Dr. C. D. O. y **REGULAR** los mismos de la siguiente manera: por la admisión de la acción de escrituración se le regula el 11% del monto del proceso, en el porcentual que al mismo le corresponda en razón de su actuación conjunta

con otra letrada (conf. arts. 5, 6, 9, 31 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.) y por la acción de escrituración rechazada con respecto al demandado G., se le regula el 17% del monto del proceso en la proporción que le corresponda en razón de haber actuado conjuntamente con otra letrada (arts. 5, 6, 9, 31 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.). En todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

**4to.) CONFIRMAR** el resto de las regulaciones de honorarios practicadas en la primera instancia.

**5to.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE** y oportunamente, **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, dejándose constancia que el Dr. Guillermo D. HANSEN 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 noviembre de 2023.

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**

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

**2do) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA** de la siguiente manera: **a)** **Por el recurso interpuesto por la parte actora:** se imponen a la recurrente que resulta vencida en el recurso que se le concediera (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de sus letrados, Dres. L. A. N., V. A. F. y S. L. F., en conjunto, en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia y regulando los del letrado patrocinante de la parte demandada, Dr. G. O. C. R., en el 30% de los honorarios que les correspondan a los letrados de la parte demandada por su labor en la instancia originaria (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat.). En todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder. **b-) Por el recurso interpuesto por la parte demandada:** se imponen a la recurrente vencida en el recurso que se le ha concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado patrocinante, Dr. G. O. C. R., en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia a los letrados de la parte demandada y los de los Dres. V. A. F. y S. L. F., letrados de la parte actora, en conjunto, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la instancia de origen (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat.); sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

**3ro.) REVOCAR** los honorarios regulados en la primera instancia a favor del Dr. C. D. O. y **REGULAR** los mismos de la siguiente manera: por la admisión de la acción de escrituración se le regula el 11% del monto del proceso, en el porcentual que al mismo le corresponda en razón de su actuación conjunta con otra letrada (conf. arts. 5, 6, 9, 31 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.) y por la acción de escrituración rechazada con respecto al demandado G., se le regula el 17% del monto del proceso en la proporción que le corresponda en razón de haber actuado conjuntamente con otra letrada (arts. 5, 6, 9, 31 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.). En todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder.

**4to.) CONFIRMAR** el resto de las regulaciones de honorarios practicadas en la primera instancia.

**5to.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE** y oportunamente, **DEVUELVASE**.

**REGISTRADA BAJO EL N°  /23 SDC.**