



Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

ACUERDO: En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los trece días del mes de mayo de dos mil veinticinco, reunidos los señores jueces de la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil para conocer en los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia dictada en los autos **“SECCIA, LUIS FELIPE C/ MAROMAR SRL S/ ESCRITURACIÓN” - Expte. n° 42.992/2021 - (juzg. 99)**, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dra. Gabriela Iturbide, Dra. Paola Mariana Guisado y Dr. Juan Pablo Rodríguez.

**La Dra. Iturbide dijo:**

**I. SUMARIO**

El señor juez de primera instancia, en su [sentencia](#), rechazó la excepción de prescripción opuesta por la demandada e hizo lugar a la acción promovida por Luis Felipe Seccia contra Maromar SRL a fin de que se otorgue la escritura traslativa de dominio de la Unidad Funcional n° 7, entepiso, del edificio situado en la calle De las Dunas N° 819, construido sobre los lotes designados como parcela 3 y parcela 2, nomenclatura catastral: Circunscripción IV; Sección U; Manzana 28; Parcela 3, y Circunscripción IV; Sección U; Manzana 28; Parcela 2, de la ciudad de Pinamar, Provincia de Buenos Aires, debiéndose además abonar al momento del otorgamiento de la escritura el saldo de U\$S 7.500, todo ello en el plazo de treinta días, bajo apercibimiento de ejecución, con costas a la demandada vencida.

Contra dicha decisión expresó agravios [la demandada, los que fueron oportunamente replicados por la actora](#), por lo cual las actuaciones se encuentran en condiciones de dictar el pronunciamiento definitivo.

**II. Aplicación de la ley en el tiempo**



Frente a la existencia de normas sucesivas en el tiempo, cabe aclarar que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 7 del nuevo Código Civil y Comercial y como lo han sostenido reiteradamente de manera uniforme las diversas Salas de esta Cámara, la relación jurídica que da origen a esta demanda habrá de ser juzgada —en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas— de acuerdo al sistema del anterior Código Civil, interpretado, claro está, a la luz de la Constitución Nacional y de los Tratados Internacionales de Derechos Humanos ratificados por nuestro país, porque así lo impone una correcta hermenéutica en respeto a la supremacía constitucional (*esta Sala, “Echeverría, Naiara Belén c/ Guerra, Claudio Adrián y otros s/ daños y perjuicios”, 17/3/2016, expte. N° 87.204/2012; “Cahe, Viviana Edith c/ Medela, Jorge Alberto y otro s/ cumplimiento de contrato”, 26/4/2016, expte. N° 38.543/2013; “Daix, Odina Elizabeth c/ Cencosud S.A. s/ daños y perjuicios”, 12/5/2016, expte. N° 59.298/2011; entre muchos otros*).

### III. Análisis de la expresión de agravios de la demandada

Una vez aclarado lo relativo a la vigencia temporal de las leyes, un orden lógico impone comenzar el tratamiento de los agravios vertidos ante esta Sala en relación a la condena impuesta a la demandada.

Para hacerlo, analizaré en forma conjunta las quejas que se vinculan con la obligación de escriturar, con el pago del saldo de precio y con las costas, aclarando que, desde mi punto de vista, la sentencia dictada por el Dr. Eduardo Caruso está sólidamente fundada y podría confirmarse por sus propios fundamentos.

No obstante, dado el tenor del memorial de agravios de la demandada, me detendré concreta y detalladamente en la explicación de las razones por las que los cuestionamientos de la recurrente carecen de fundamentos razonables que me induzcan a modificar la conclusión a la que se arribó en la instancia de origen.





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

Pues bien, como es sabido, el contenido de la expresión de agravios está determinado por el artículo 265 del Código Procesal, que sintetiza brevemente la constante jurisprudencia de las cámaras de apelaciones, al ordenar que deberá contener *“una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas”*, constituyendo esta directiva una carga jurídica que le corresponde a quien apela.

En este sentido, resulta fundamental que, en todo recurso de apelación, se encuentre presente una *“crítica concreta y razonada”* como modalidad de la argumentación que logre demostrar los errores que se le atribuyan a la sentencia tanto en los antecedentes fácticos como en lo relativo a la aplicación del marco jurídico.

Esa carga se cumple mediante la indicación detallada de los errores, omisiones y demás deficiencias que se pudieran atribuir al pronunciamiento recurrido, así como también la refutación de las conclusiones de hecho y de derecho en que fundó el juez su decisión (*CNCiv., Sala B, 24/4/1995, E.D. 167-488, citado en “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los códigos procesales. Análisis doctrinal y jurisprudencial”, Buenos Aires, Hammurabi, p. 241*).

En este caso concreto, de la detenida lectura del memorial no puede extraerse que efectivamente exista en esa presentación una crítica concreta y razonada de la sentencia apelada, pero para que no se me endilgue pronunciarme sobre la base de un excesivo rigor formal, a continuación, expondré las razones por las cuales considero que no le asiste razón a la recurrente en cuanto a los errores que atribuye a la decisión que cuestiona ante la Alzada.

Veamos:

El juicio de escrituración tiene por objeto el cumplimiento forzado de una obligación de hacer, consistente en el otorgamiento de la escritura de dominio por parte del demandado, cuando una de las partes del contrato no cumpliera o se resistiese a ejecutar dicha prestación (*Kiper, Claudio M., Juicio de escrituración, Buenos Aires, La Ley, 2017, p. 323*).



Al ser ello así, comparto plenamente el criterio de mi estimado colega de la instancia anterior en cuanto a que se encuentran demostradas en autos tanto la legitimación activa como la pasiva, que la actora se encuentra en posesión del inmueble y que resta abonar un saldo del precio por un monto de U\$S 7.500. Por esa razón, entiendo que corresponde hacer efectiva la cláusula séptima del boleto de compraventa que estipula que: ***“... la escritura traslativa de dominio se formalizará entre los días primero de octubre de 2009 y primero de abril de 2010...”***.

Ocurre que la obligación de otorgar la escritura incumbe a ambas partes y resulta conexa con el pago del saldo de precio pactado en el boleto de compraventa, pudiendo válidamente cumplirse ambas prestaciones en forma simultánea.

**En el caso, surge claramente de la cláusula tercera del boleto acompañado por la parte actora, que la operación se concretó por la suma de U\$S 35.000; que la compradora abonó al suscribir el boleto la suma de U\$S 27.500 en efectivo; y que resta abonar un saldo de precio de U\$S 7.500, importe que la compradora abonaría al momento de otorgarse la respectiva escritura traslativa del dominio.**

A la luz de lo convenido en esa cláusula, estoy convencida de que en la sentencia apelada se resolvieron correctamente las cuestiones controvertidas, de modo que no hace falta en mi opinión abundar en otras consideraciones ajenas a lo estrictamente referido al cumplimiento de las prestaciones pendientes, para concluir en que los agravios no pueden ser acogidos favorablemente.

Sin perjuicio de ello, y sólo para dar respuesta a uno de los argumentos esbozados por la demandada, diré que la [Ley 25.345](#), que impone la bancarización del pago, no exige en modo alguno la consignación previa en una cuenta judicial cuando el comprador afirma que dispone de fondos en la moneda pactada en el contrato. Y precisamente en este caso, el actor reconoció adeudar el saldo de precio y exteriorizó de modo inequívoco su voluntad de pago al quedar firme el





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL - SALA I

fallo, lo que pone en evidencia la buena fe contractual a la que aludía el antiguo art. 1198 del Código Civil y que en la actualidad se encuentra consagrada en el art. 961 del Código Civil y Comercial.

Por último, habré de recordar que la excepción de incumplimiento a la que se refería el art. 1201 Código Civil autorizaba al deudor a suspender su propia prestación cuando el acreedor no hubiera cumplido la suya, hipótesis que claramente no se configura en el caso sometido a consideración del Tribunal.

En conclusión, y por todo lo que llevo dicho, propondré a mis estimados colegas de la Sala rechazar los agravios y confirmar la sentencia de primera instancia en todo lo que constituyó motivo de agravios en relación al fondo de la cuestión debatida en el litigio.

#### IV. Costas

El Código Procesal establece que, como principio general, *“la parte vencida en el juicio deberá pagar todos los gastos de la contraria, aun cuando ésta no lo hubiese solicitado”* (art. 68, primer párrafo del CPCCN). El hecho objetivo de la derrota rige como sustento para la imposición de condena en costas, pues la persona que promueve una demanda lo hace por su cuenta y riesgo, debiendo hacerse cargo de los gastos provocados a quien se vio constreñido a defenderse, si no quedó demostrada la necesidad de accionar (*CSTucumán, Sala Lab. Cont. y Adm., 10/6/97, LLNOA, 1998-847*).

Ahora bien, aunque el principio objetivo de la derrota admite excepciones, en este caso no existe ninguna fundada razón para apartarse de ese principio, y por ello entiendo que también deben rechazarse los agravios vertidos sobre este aspecto de la sentencia apelada. Así lo propongo decidir a mis colegas.

#### V. Conclusión



**Por todo lo expuesto, si mi voto fuera compartido, propongo al Acuerdo: 1) Confirmar la sentencia apelada en todo lo que decidió y fue materia de agravios. 2) Imponer las costas de Alzada a la demandada en virtud de su calidad de vencida (art. 68, primera parte y 69 del Código Procesal Civil y Comercial). *ASÍ VOTO.***

La Dra. Guisado y el Dr. Rodríguez votaron en igual sentido y por análogas razones a las expresadas por la Dra. Iturbide.

Con lo que terminó el acto.

**EZEQUIEL J. SOBRINO REIG  
SECRETARIO**

Buenos Aires, 13 de mayo de 2025-

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, el tribunal **RESUELVE: 1) Confirmar la sentencia apelada en todo lo que decidió y fue materia de agravios. 2) Imponer las costas de Alzada a la demandada.**

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, 2º párrafo del Código Procesal y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

**PAOLA MARIANA GUISADO – JUAN PABLO RODRÍGUEZ – GABRIELA A. ITURBIDE  
JUECES DE CÁMARA**

