



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

Expte. N° 39.129/2019/CA2.

“ARCE, MARTIN FEDERICO c/ TRIEX S.A. s/ ESCRITURACION”.

///nos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de marzo de dos mil veinticuatro, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces y la Sra. Jueza de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala “B”, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: “Arce, Martin Federico c/ Triex S.A. s/ escrituración” respecto de la [sentencia de fecha 18/08/2023](#), el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces y Señora Jueza: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOO - DR. ROBERTO PARRILLI – DRA. LORENA FERNANDA MAGGIO-

A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo:

I. La [sentencia dictada el dieciocho de agosto de dos mil veintitrés](#) resolvió: A) hacer lugar a la demanda interpuesta a fs. 17/19 y fs. 26/28, con costas. En consecuencia, condenó a “Triex S.A.” a extender –siempre que sea material y jurídicamente posible- escritura traslativa de dominio a favor de Martin Federico Arce (D.N.I. 13.852.766), con relación a la unidad funcional número 109 ubicada en la localidad y partido de Pilar, Pcia. de Buenos Aires, con frente a calle sin nombre, designación según plano 84-027-2008; parcela 988 “c” e inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires con fecha 17 de Abril de 2009 al folio 421 del Registro N ° 24, en el Registro de la Propiedad de La Plata; Prov. de Buenos Aires; en la Matrícula número 103.294 del Partido de Pilar; Provincia de Buenos Aires, de conformidad con el “boleto de compraventa” agregado a fs. 2/3 [digital], suscripto el 23 de mayo de 2006 y la “cesión del boleto de compraventa”, suscripto el 2 de mayo de 2012 agregado a fs. 5/6, dentro del plazo de cuarenta días, y bajo apercibimiento de suscribirla por ella y a su costa; B) diferir la cuestión atinente a la aplicación de la multa prevista en la cláusula 6 del boleto de compraventa para la etapa de ejecución y en caso de ser cumplida la condena; y, C) diferir la regulación de honorarios para la oportunidad prevista por el art. 23 inc. “a)” de la ley 27.423

II. Contra dicho pronunciamiento [interpuso recurso de apelación la parte demandada](#); el cual fue [concedido libremente](#).

Fundó su recurso [con fecha 30/10/2023](#).



Desarrolló sus quejas en torno a la imposición de costas dispuesta en la instancia de grado.

Dijo así: *“Va de suyo que esta parte no se puede agraviar de que se difiera la aplicación de la multa por el incumplimiento contractual de la actora, pues no existió un rechazo a su planteo sino un mero diferimiento temporal. Pero si agravia a esta parte que en el punto VII de la sentencia se haya decidido imponer las costas del proceso a esta parte en calidad de vencida, por no encontrar fundamentos para apartarse de tal principio”.*

A continuación, explicó: *“En efecto, la aplicación automática del principio del art. 68 del CPCC en cuanto a carga de las costas no es absoluto, puesto que el propio Código prescribe que ‘...el juez podrá eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad’, dando a los jueces un adecuado margen de arbitrio para atenuar el principio general.”.*

Efectuó un racconto de los hechos por los que considera que hubo incumplimiento por parte del comprador originario, citó jurisprudencia y concluyó sus agravios señalando que, *“en este marco fáctico no puede haber duda alguna que esta parte, más allá del resultado del proceso, que esta parte no se opuso a la escrituración en la medida que previamente el actor cumpla con sus obligaciones incumplidas (lo cual fue probado), por lo que lo planteado fue opuesto con total responsabilidad y creyéndose con un derecho legítimo para hacerlo, cuestión que incluso aun no fue resuelta.*

III. Corrido el traslado de rigor, dicha pieza fue [contestada con fecha 09/11/2023](#) por el pretensor (cesionario), quien postuló que *“la exposición realizada en el escrito en responde y la fundamentación intentada, no constituyen una crítica concreta y razonada de la resolución impugnada (...)*”. Propició la aplicación de la sanción prevista en el art. 266 del CPCCN y –en subsidio- replicó las críticas esbozadas por la recurrente.

IV. En este escenario, pasaré a examinar los agravios expresados, en la inteligencia que en su estudio y análisis corresponde seguir el rumbo de la Corte Federal y de la doctrina interpretativa. En tal sentido, ante la inconsistencia de numerosos capítulos de la expresión de agravios, conviene recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado*, T° I, pág. 825; Fenocchiato Arazi, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado*, T 1, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, *in fine*, del ritual; CSJN: 274:113; 280:3201; 144:611).

V. Como adelanté, el agravio particular vertido por la recurrente se **centra pura y exclusivamente en la imposición de costas de este proceso.**





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

Como institución de neta raigambre procesal, las costas son el resultado objetivo de apreciaciones personales del juez, quien confrontando los sucesos desarrollados con sus resultados finales, como otras contingencias de orden subjetivo (v.gr: la conducta observada en el curso de la litis), permiten llegar a una resolución particular que dispone, esencialmente, quien y como se retribuirán al contrario los desembolsos que debió realizar para el reconocimiento del derecho (Gozáni, Osvaldo A., Costas Procesales -doc. y jurisp. 2da. ed. ampliada- EDIAR, Bs. As, 1998).

El art. 68 del Código Procesal consagra el criterio objetivo de la derrota, como fundamento de la imposición de las costas. Las mismas son un corolario del vencimiento y tienden a resarcir al vencedor de los gastos de justicia en que debió incurrir para obtener ante el órgano jurisdiccional, la satisfacción de su derecho. Estas deben ser reembolsadas por el vencido con prescindencia de la buena fe, de su mayor o menor razón para litigar y de todo concepto de culpa, negligencia, imprudencia o riesgo y de la malicia o temeridad de su contrario (conf., CNCiv., Sala A, E. D., 90- 504; íd., Sala D, LL., 1977-A- 433; íd., Sala F, J. A., 1982-I-173; íd. Sala H, "Arena, María c/Empresa Línea 47 S. A. s/Daños y perjuicios", del 14/06/94).

En este sentido, se ha resuelto que ellas deben ser soportadas íntegramente por la parte que dio origen al reclamo e hizo necesario acudir a la vía judicial para el reconocimiento del derecho invocado. Por lo tanto, si la demandada resultó vencida toda vez que se hizo lugar a la demanda, las costas deberán ser soportadas por la perdedora. Sin embargo, el citado artículo 68 en su segunda parte dispone que el juez podrá eximir total o parcialmente de esa responsabilidad al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad. Este párrafo importa una sensible atenuación al principio del hecho objetivo de la derrota y acuerda a los jueces un margen de arbitrio que debe ejercerse restrictivamente y sobre la base de circunstancias cuya existencia, en cada caso, torne manifiestamente injusta la aplicación del mencionado principio (Palacio, Lino, Derecho Procesal Civil, T. III, pág. 373).

A decir de Morello, Sosa y Berizonce, lo relativo a la existencia de mérito para disponer la eximición queda librado, en cada caso concreto, al prudente arbitrio judicial (auts. cites., Código Procesal., t. II B, pág. 52).

Así, no puede soslayarse que la eximición que autoriza dicha norma constituye un supuesto extraordinario y procede, en general, cuando media "razón fundada para litigar", expresión ésta que contempla aquellos supuestos en que, por las particularidades del caso cabe considerar que el vencido actuó sobre base de una convicción razonable acerca del hecho invocado en el litigio. Sin embargo, no se trata de la mera creencia subjetiva en orden a la razonabilidad de su pretensión, sino de la existencia de circunstancias objetivas que demuestren la concurrencia de un justificativo para eximirlo de las costas y sólo ha de disponérsela cuando existan motivos muy



fundados, por la preponderancia del criterio objetivo de la derrota (conf. CNCiv., Sala E, “Becerra de Delgado c/ Delgado s/medidas precautorias”, del 26-12-97).

Entrando al tratamiento de los agravios, adelanto que la apelante no logra conmovier la sólida imposición de costas a su cargo que hace el anterior sentenciador. Al verter sus críticas, si bien reconoce “el resultado del proceso” omite atacar la piedra basal del fallo donde se tuvo por “*acreditado el convenio entre las partes y el incumplimiento de la demandada*”, y se admitió la demanda de conformidad a las disposiciones del artículo 512 del CPCCN.

Malinterpreta lo fallado por anterior sentenciador al afirmar que “*el juez a quo no rechazó el incumplimiento alegado por esta parte, la no concurrencia del comprador a escriturar que implicaba la aplicación de la multa ..., sino que decidió diferir la cuestión atinente a su aplicación...*”, soslayando que su reconvención contra el actor “*solicitando se lo condene a pagar la tarificación de daños prevista en el contrato por su fundada negación a cumplir con el acto de escrituración*” (cfr. p. “VI”, [pág. 21 del escrito de responde](#)) ha sido desestimada mediante el [auto de fecha 30/12/2021](#), el cual quedó firme con la [resolución dictada el 14/02/2022](#).

La demandada omite ponderar en la fundamentación de su recurso lo destacado por el Juez de grado en cuanto a que “*el deudor cedido en obligación de escriturar, una vez notificado de tal extremo en el año 2012, nada dijo respecto del supuesto incumplimiento por parte del cedente comprador originario, por lo que en tal caso debía, en relación a la buena fe negocial, advertir tal circunstancia a quien adquirió el crédito mediante la cesión del boleto de compraventa y determinar los obstáculos o las causas obstativas al cumplimiento de la obligación de escriturar. Por lo que, al no haberlo realizado de esa manera, al actual cesionario del crédito le resulta inoponible la circunstancia señalada por la empresa vendedora -que no se prueba de modo alguno-, en la cual determina la existencia de un incumplimiento previo por parte del comprador originario y por lo tanto esta defensa, pues, será desestimada y, al propio tiempo, admitida la demanda instaurada en cuanto se refiere al cumplimiento de la obligación de escriturar la finca sobre las que da cuenta el boleto de compraventa adunado.*”

Entonces, al mantenerse incólume el argumento en el sentido apuntado del sentenciador en cuanto a que la “*fecha de escrituración ... transcurrió en exceso*”, no cabe más que rechazar el agravio vertido en este sentido.

Por lo demás, en lo atinente a la supuesta victoria que pregonar la demandada respecto de la aplicación de la multa prevista en la cláusula 6 del boleto de compraventa la cual fue “*diferida para la etapa de ejecución y en caso de no ser cumplida la condena*”, corresponde destacar que, al no haber sido todavía resuelta dicha incidencia, no se ha dado la posibilidad de decidir acerca de la imposición de costas, por lo que el referido planteo en nada altera la decisión arribada.

VI. En consecuencia, la imposición de costas decidida en la sentencia de grado habrá de ser confirmada, de modo tal que los argumentos esgrimidos resultan insuficientes a los fines de la eximición de las mismas. En función de lo que aquí se





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

decide, las costas de Alzada también serán impuestas a la demandada “Triex S.A.” por haber resultado vencida (art. 68 CPCCN). Así lo voto.-

El Dr. Parrilli y la Dra. Maggio, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Con lo que terminó el acto: CLAUDIO RAMOS FEIJOO – ROBERTO PARRILLI - LORENA FERNANDA MAGGIO -

Es fiel del Acuerdo.-

Buenos Aires, marzo

de 2024.-

Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: confirmar el pronunciamiento de grado en todo lo que fue materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen a la demandada “Triex S.A.” por haber resultado vencida.

La regulación de honorarios se difiere para una vez practicada la de la instancia de origen (arts. 1, 30, 52 y cctdes. ley 27.423; 163, inc. 8 CPCCN).

Regístrese, protocolícese, notifíquese a las partes y, oportunamente, publíquese (conf. Acordada 24/2013 de la CSJN).

Fecho, devuélvase. –

6

CLAUDIO RAMOS FEIJOO

5

ROBERTO PARRILLI

4

LORENA FERNANDA MAGGIO

