



Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

ACUERDO: En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los veintidós días del mes de noviembre de dos mil veinticuatro, 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 “**DE PALMA, MARIANA Y OTRO c/ O BOCO SRL s/ESCRITURACION**” (Expte. n°63.595/2019), 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: Dr. Juan Pablo Rodríguez y Dra. Paola Mariana Guisado.

Sobre la cuestión propuesta el Dr. Rodríguez dijo:

I. La [sentencia de primera instancia](#) hizo lugar a la demanda iniciada por **Mariana de Palma** y **Juan Manuel Morón** condenando a “**O Boco SRL.**”, a otorgar la escritura traslativa de dominio -en los términos del boleto adjunto- con relación a la unidad funcional, ubicada en el tercer piso frente, designada provisoriamente con la letra "A", departamento de 50 m. del edificio sito en Valle 158/160, de esta ciudad, a favor de los reclamantes, ello dentro del término de 60 días de quedar firme la sentencia y en tanto y en cuanto, el bien a escriturar se encuentre en cabeza de los accionados -debiendo oportunamente la actora acompañar certificados de dominio e inhibiciones actualizados- ello, por intermedio del escribano designado en el contrato, en el plazo y bajo las modalidades que dicho profesional señale oportunamente al efecto, todo lo que se manda bajo apercibimiento –para el caso de incumplimiento- resolverse por daños y perjuicios conforme el considerando VI (conf. art. 513 CPCC.). Con costas.

Contra dicho pronunciamiento se alzan [los actores](#), quienes expresaron sus agravios en formato digital, los que no merecieron respuesta de la contraria.

II. La base del litigio está constituida por la operación de compraventa del departamento a través de la modalidad llamada “en pozo”. Mariana DE PALMA, y Nora Iris SPINELLI, suscribieron en fecha



06.11.2012, con la firma “O BOCO S.R.L.”, un [Boleto de Compraventa](#) por el cual adquirieron en comisión una unidad funcional, ubicada en el tercer piso frente, designada provisoriamente con la letra “A”, departamento de 50 m2, del edificio en construcción, sito en calle Valle número 158/160, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyas características se detallan en el Boleto de Compraventa y en la Memoria descriptiva y Planos firmados por los contratantes. Luego, con fecha 31.12.2014, se formalizó la suscripción de la Adenda al Boleto de Compraventa, cuyas cláusulas son descritas con detalle en la expresión de agravios, donde me remito para evitar repeticiones innecesarias.

Queda está fuera de discusión que la parte Compradora dio satisfacción a la obligación principal asumida, ya que abonó la totalidad de las cuotas acordadas, lo cual surge corroborado por la prueba producida. De suerte tal, que no queda saldo pendiente de pago alguno, ni nada que la parte compradora adeude, por ningún concepto derivado de la compra en cuestión, lo que así se hizo constar en el último recibo de pago titulado ... [“RECIBO CUOTA 12.-FINAL”](#) ..., el cual fue refrendado de puño y letra por el representante Legal de la Vendedora, Sr. Omar Adrián López.

Como queda dicho, la Sra. Nora Iris SPINELLI, DNI 6.439.277, junto con Mariana De Palma, suscribieron el referido Boleto y Adenda actuando en comisión, como resulta expresamente de la cláusula primera del Boleto y Considerando (i) de la Adenda. Según resulta del documento de notificación de fecha 02.01.2015, suscripto por la Sra. De Palma Mariana, por el Sr. Juan Manuel Morón; juntamente con la Sra. Nora Iris SPINELLI, y aceptado y conformado por el Sr. Omar López, en representación de la firma O BOCO S.R.L., los adquirentes del departamento son los nombrados Juan Manuel Morón y Sra. Mariana De Palma, en partes iguales, que son quienes asumen en este proceso el rol de actores.

Lo que provoca el agravio de los recurrentes es lo fundamentado en el Punto V párrafo I), de la sentencia apelada, en la parte





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

que dice: ... *“la actora pretende, además, que en caso de incumplimiento por parte de la sociedad demandada "se otorgue a la parte actora amplias facultades para llevar a cabo el cometido". En este sentido, corresponde señalar que tal como se desprende del informe de dominio del inmueble objeto de autos -acompañado con la demanda (fs. 37/46)- que el inmueble no se encuentra sometido a la Régimen de Propiedad Horizontal -por lo tanto, tampoco subdividido-, notificado -ello- a los actores a la hora de firmar el boleto de compraventa (v. clausula cuarta -f. 47vta-), circunstancia, que hasta la fecha no consta que hubiera sido saneada. De tal modo, este aspecto de la pretensión se verá desestimado”.*

Argumentan los demandantes que la Jurisprudencia y Doctrina pacíficas han sentado que la obligación de escriturar comprende el cumplimiento de todos los requerimientos necesarios a tal fin. No existiendo un impedimento legal por el hecho de no encontrarse el bien en cuestión, sometido al Régimen de la Propiedad Horizontal y menos aún, por el hecho de encontrarse ellos notificados de tal circunstancia, al momento de la suscripción del Boleto de compraventa, algo que es obvio, dado que la unidad en cuestión fue adquirida mediante la modalidad de emprendimiento en pozo; resultando imposible que la misma se encontrara subdividida.

Explican que entre las obligaciones previas que hacen posible el otorgamiento de la escritura, se encuentra, entre otras la aprobación de planos ante el Gobiernos de la Ciudad de Buenos Aires, la subdivisión del inmueble en Propiedad Horizontal, la elaboración de un Reglamento de Copropiedad y Administración, el cual se confecciona en base a un plano de Mensura Horizontal (Plano de M.H.), elaborado por Agrimensor o profesional autorizado, etc.

Afirman que no cabe duda entonces que la obligación de Escriturar y la condena a escriturar, comprende las cargas secundarias para cumplir con la obligación, entre las cuales se encuentra la remoción de obstáculos; como ser a título ejemplificativo, el sometimiento del inmueble



al Régimen de Propiedad Horizontal y la subdivisión del mismo. Es así que, ante la inacción de la demandada a escriturar y la condena recaída en autos, reputan que les asiste el derecho de cumplimentar los recaudos necesarios para que V.S. pueda suscribir a su favor, la Escritura traslativa de dominio que se pretende.

Refuerzan que dado que la obligación de hacer-escriturar no es *intuitu personae* como se ha dicho, de la misma forma en que V.S. puede suscribir la escritura traslativa de dominio, por lógica consecuencia el Magistrado o la parte interesada se encuentran facultados a suscribir toda la documentación necesaria a fin de que el Magistrado pueda firmar la escritura, que la contraria maliciosamente incumplió extender.

Tal como se señala en las quejas, en un antiguo caso referido al tema en cuestión el Dr. Zannoni señaló, "...es claro que la obligación de escriturar comprende también la realización de todos los actos y diligencias necesarias a tal fin y que cuando se trata de una unidad transferida al régimen de la ley 13.512 -como es el caso de la que aquí me ocupa- la subdivisión y el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración se encuentran comprendidos entre los trámites necesarios a la escrituración, por lo cual la condena a escriturar lleva implícita la obligación de cumplimentar tales obligaciones" (entre otros, CNCiv., sala B, junio 19-1972, E.D., t. 43, p. 538; CNCiv., sala D, noviembre 4-1969, E. D., t. 32, p. 492).

Es cierto que, frente a la imposibilidad de cumplimiento de la condena imputable al demandado, la obligación de escriturar debe resolverse en el pago de daños y perjuicios. Empero, mientras no exista demostrada esa imposibilidad, tal como acontece en la especie, el Juez debe arbitrar todos los medios a su alcance para que la prestación impuesta en la sentencia sea satisfecha (CNC. sala A, 13/9/83, La Ley 1984 A, pág. 298).

Siendo la subdivisión y suscripción del reglamento trámites implícitos al acto de escrituración, le asiste a la actora el derecho a solicitar





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

la previsión judicial de su realización en un plazo determinado con cargo, en su defecto, de hacerlas ejecutar a cuenta del obligado (CNCiv., Sala A, 26/10/1984, “Tuchinsky, Israel y otro c. Mepo, S. R. L.”, LL, 1985-C, 166).

Es que como se ha resuelto, la obligación de escriturar comprende también la realización de todos los actos y diligencias necesarias y que, cuando se trata de una unidad transferida al régimen de propiedad horizontal, la subdivisión y el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración se encuentran comprendidos entre los trámites necesarios para la escrituración, por lo cual la condena de escriturar lleva implícita la obligación de cumplimentar tales obligaciones (conf. esta Cámara, Sala A, “Tuchinsky, Israel c/ Mepo SRL s/ Ds. y Ps.”, del 26/10/84. Id Sala B, “Frydman, Beatriz Mirta c/ Iacobucci, Daniel Osvaldo y otro s/ Escrituración”, del 24/08/2017; id. Sala D, 4/11/69 -ED, tº 32, p. 538; también de la misma Sala, “Yerganian, Susana Laura c/ Velázquez Marta Beatriz s/ daños y perjuicios” Expte. 41672/2011, del 21/11/2016, sumario nº25811 de la Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil; id. Sala E, “Borscak Tomás Carlos c/ RCE Obras SA s/ escrituración” Expte. 52211/2016, del 6/07/2022, sumario Nº 83664 de la Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil).

A la luz de estas pautas, considero que corresponde hacer lugar a las quejas, y que la condena debe hacerse extensiva a la culminación de los trámites de subdivisión y confección del reglamento de propiedad y todo otro acto necesario para llevar adelante la escrituración, con autorización a la parte actora, en caso de incumplimiento, a ejecutar tales actos por cuenta de la obligada (art. 777 Cód. Civ. y Com.), en los términos del contrato y con respeto de los derechos que corresponden los demás copropietarios. No obstante, para posibilitar el cumplimiento de la demandada, entiendo prudente extender el plazo de la condena a noventa días, en el que desde luego podrán solicitarse y adoptarse las medidas que



fueren menester, para que la condenada de efectiva satisfacción a lo ordenado.

III. Con este alcance, propicio hacer lugar a las quejas y modificar la sentencia apelada. Con costas de Alzada a la sociedad accionada, atento el resultado (art. 68 del Código Procesal).

La Dra. Guisado votó en igual sentido y por análogas razones a las expresadas por el Dr. Rodríguez. Con lo que terminó el acto.

EZEQUIEL J. SOBRINO REIG
SECRETARIO

Buenos Aires, 22 de noviembre de 2024.

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, el tribunal **RESUELVE**: 1º) Hacer lugar a las quejas y modificar la sentencia apelada, con el alcance señalado. 2º) Imponer las costas de Alzada a la sociedad accionada, atento el resultado (art. 68 del Código Procesal).

I.- Este tribunal de alzada está facultado para pronunciarse sobre la admisibilidad de un recurso hasta el momento de conocer en el acuerdo respectivo sin que lo obligue en sentido contrario la decisión del juez de grado, la conformidad de las partes o las providencias de trámite que haya dictado.

En razón de ello, en razón a que el mediador Renis se notificó de sus honorarios el [21/11/2023](#), el recurso interpuesto por el profesional el [2/12/2023](#), concedido el [26/12/2023](#), resulta extemporáneo. Por lo tanto, así se lo declara.

II.- Luego, para conocer en el recurso de apelación interpuesto el [28/11/2023](#) por la Dra. Baucia, apoderada de la actora, contra la regulación de honorarios practicada en la [sentencia](#) dictada en autos, cabe ponderar las constancias de autos, la labor profesional apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, las etapas cumplidas, el resultado obtenido, el monto comprometido y las





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

demás pautas establecidas en los arts. 1, 16, 20, 21, 26, 29, 51, 54 y concordantes de la ley de arancel 27.423.

A su vez, de conformidad con el juego armónico de los arts. 23 inc. a y 46 de la ley 27.423 se partirá para el estudio de los honorarios de la estimación formulada por la profesional en los fundamentos de su recurso, la que no fue cuestionada.

Por otra parte, en razón a que el inmueble objeto de autos se encuentra tasado en dólares, la conversión de la moneda extranjera se hará conforme la cotización oficial de acuerdo a los antecedentes de esta Sala en autos “Fraboschi, Carlos Javier s/sucesión testamentaria”, expte. nro. 64609/2021 del [8/3/2024](#), a cuyos argumentos corresponde remitirse para evitar reiteraciones innecesarias.

Finalmente, corresponde señalar que este colegiado ha tenido ocasión de señalar que la ley 27.423 debe aplicarse armónicamente con todo el resto del plexo normativo, especialmente con el artículo 1255 del Código Civil y Comercial (conf. esta Sala, “Romero, Victoria María s. sucesión testamentaria”, expte. n° 55.044/2007 del [5/10/2020](#); íd., “Macchi, Daniel Oscar s. sucesión testamentaria”, expte. n° 116636/2004 del [11/6/2021](#), punto IV; entre otros), a cuyas consideraciones cabe remitir en lo pertinente por razones de brevedad y con el propósito de evitar reiteraciones innecesarias.

De esta forma, resulta aplicable la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación que, en la interpretación de diversas normas arancelarias, ha sostenido que la regulación de honorarios profesionales no depende exclusivamente del monto del juicio y de las escalas dispuestas en la ley de aranceles, sino de un conjunto de pautas previstas en los regímenes respectivos, que deben ser evaluadas por los jueces, y entre las que se encuentran la naturaleza y complejidad del asunto, la índole, extensión, calidad y eficacia de los trabajos realizados, de manera de arribar a una solución justa y mesurada acorde con las circunstancias particulares de cada caso. Establecer los honorarios



profesionales mediante la aplicación automática de los porcentuales fijados en la ley arancelaria, aun del mínimo establecido, puede dar por resultado sumas exorbitantes y desproporcionadas en relación con las constancias de la causa, no compatibles con los fines perseguidos por el legislador al sancionar la ley arancelaria, ni con los intereses involucrados en el caso, ni con los parámetros del mercado de trabajo en general (Fallos: 328:3695; 329:94; 331:2550).

Así, sobre la base de esas premisas, los honorarios regulados a la letrada de la parte actora **Dra. Nadia Soledad Baucia** resultan reducidos, por lo que se los eleva a la cantidad de trescientos veintidós con sesenta y un UMA (322,61) que representan a la fecha la suma de veinte millones de pesos de pesos (\$20.000.000).

Por la actuación en la alzada, atento el interés debatido en ella y las pautas del art.30 de la ley 27.423, regúlense los honorarios de la **Dra. Nadia Soledad Baucia** en la cantidad de veintinueve con cero cuatro UMA (29,04) que representan a la fecha la suma de un millón ochocientos mil pesos (\$1.800.000).

La vocalía número 27 no interviene por encontrarse vacante.

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
JUECES DE CÁMARA

