

EX. 53051/21

“LEAL, JORGE ALFREDO c/ STROBELT, ENRIQUE RODOLFO Y OTROS s/ ESCRITURACION” (J. 64).

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de junio de 2026, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala “F” para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada.

Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación: Sres. Jueces de Cámara Dr. RAMOS FEIJÓO. Dr. PARRILLI. Dra. SCOLARICI.

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

I.- La sentencia de fecha [30/12/25](#) 1.- Hizo lugar parcialmente a la demanda incoada por Jorge Alfredo Leal, con costas conforme lo indicado en el considerando IX. En consecuencia, condenó a Enrique Rodolfo Strobelt, Alicia Ana Strobelt, Susana Regina Bernardo y herederos de Jorge Edmundo Bernardo, a que en el plazo de treinta días de notificada y firme la sentencia, procedan a otorgar y suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio y entregar simultáneamente la posesión del inmueble ubicado en la calle Gabriela Mistral N° 311, Cuartel Quinto del partido de Gral. Rodríguez, paraje conocido por Villa Vengochea, provincia de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: I-D-Qta.:27-P:9, Matrícula 53793 (y demás especificaciones que surgen de los informes de dominio obrantes en autos), oportunidad en la deberá abonarse el saldo del precio dólares estadounidenses cuarenta y dos mil (U\$S 42.000), el cual deberá ser compensado con el monto que resulte de la pena moratoria que se indica a continuación, todo ello bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 512 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. 2.- Redujo la pena moratoria a la suma de dólares estadounidenses diez (U\$S 10) diarios, la que se computará desde la fecha de la mora (23/5/19) hasta el efectivo cumplimiento de la condena.

II.- El pronunciamiento fue recurrido por la parte actora, los demandados Enrique Rodolfo Strobelt, Alicia Ana Strobelt, Susana Regina Bernardo y Noemí Cristina Brito –esposa del codemandado fallecido Jorge Edmundo Bernardo-.



III.- El actor fundó su apelación el [10/4/26](#), cuyo traslado fue respondido el [27/4/26](#) por Susana Regina Bernardo y el [28/4/26](#) por Enrique Rodolfo y Alicia Ana Strobelt.

Se agravia por cuanto la sentencia, si bien hizo lugar a la demanda de escrituración y admitió la procedencia de la cláusula penal pactada en el boleto de compraventa en la suma de U\$S 100 diarios por mora, redujo dicha penalidad a U\$S 10 diarios. Sostiene que esa reducción constituye un exceso en el ejercicio de la facultad judicial de morigeración prevista en el art. 794 del CCyCN, en tanto importa una quita del 90% de lo pactado y termina “premiando al moroso”.

Señala que el magistrado fundó la reducción en que la cláusula penal no guardaba adecuada proporción con la entidad del incumplimiento ni con el valor de las prestaciones comprometidas, y que su íntegro reclamo configuraría un abuso del derecho. Sin embargo, afirma que tales consideraciones no se compadecen con la conducta contractual y procesal asumida por los demandados, quienes negaron hechos y documentación, dieron distintas versiones y solicitaron el rechazo de la demanda, obligándolo a prolongar el juicio durante varios años.

Aduce que no se ponderó adecuadamente el perjuicio sufrido ni la función resarcitoria y compulsiva de la cláusula penal, ya que una multa de U\$S 10 diarios resulta insuficiente para compeler al cumplimiento de la obligación de escriturar y torna “barato” el incumplimiento para los vendedores.

Asimismo, destaca que la mora se produjo el 23/5/19, con anterioridad al inicio de las restricciones derivadas de la pandemia de COVID-19, por lo que considera que el incumplimiento ya se encontraba configurado por causas imputables exclusivamente a los vendedores.

Finalmente, sostiene que, aun admitiendo la procedencia de una reducción de la cláusula penal, esta no debió ser inferior a U\$S 15 diarios, por estimar que dicha suma resulta más razonable y mantiene la finalidad conminatoria y resarcitoria de la penalidad pactada.

IV.- Susana Regina Bernardo expresó agravios el [7/4/26](#), que fueron contestados el [21/4/26](#).

“Primer agravio: Arbitrariedad por ausencia de fundamentación”. Sostiene que el pronunciamiento se limita a reproducir los dichos de las partes y luego arribar directamente a la decisión, sin desarrollar argumento jurídico alguno que permita comprender las razones por las cuales se la condena. Afirma que el fallo no analiza la prueba, no valora los hechos, no



aplica normas jurídicas concretas ni trata sus defensas esenciales, tales como su ajenidad respecto de la sucesión tramitada en Córdoba, la inexistencia de interpelación, la inexistencia de mora, la ausencia de imputabilidad y la improcedencia de la cláusula penal.

“Segundo agravio: ausencia de análisis individualizado, errónea atribución de responsabilidad y desconocimiento de la naturaleza divisible de la obligación”. Aduce que la sentencia trata a todos los vendedores como un bloque homogéneo, desconociendo que la obligación de escriturar sería divisible y que cada heredero solo respondería por su propia porción indivisa. En ese sentido, sostiene que su situación sucesoria se encontraba regularizada con anterioridad a la firma del boleto de compraventa, con declaratoria de herederos firme y orden de inscripción dictada respecto del inmueble objeto de autos, por lo que se hallaba en condiciones de escriturar desde el momento de celebración del contrato.

Afirma que la sentencia le atribuye indebidamente la demora derivada de trámites correspondientes a la sucesión “Strobelt, Rodolfo Curt – Wachtler Elisa Ana”, tramitada en Córdoba, pese a que no era heredera, no tenía vocación hereditaria ni posibilidad jurídica de intervenir en dicho expediente. Señala que el fallo no explica cómo podría imputársele la falta de impulso de trámites ajenos a su esfera de actuación.

Por otra parte, sostiene que nunca fue interpelada por el escribano designado, no recibió requerimientos de documentación ni se fijó fecha para el acto escriturario, razón por la cual considera que no pudo configurarse la mora. En tal sentido, cuestiona que la sentencia haya tenido por configurada una mora automática sin analizar la intervención necesaria del escribano en el proceso de escrituración.

Finalmente, se agravia por la atribución de responsabilidad e imputabilidad respecto del incumplimiento contractual, sosteniendo que no existió conducta reprochable de su parte ni obligación pendiente a su cargo que hubiera impedido la escrituración del inmueble.

V.- Noemí Cristina Brito expresó agravios el [8/4/26](#), que fueron contestados por el actor el [24/4/26](#).

Se queja de la sentencia en cuanto atribuye responsabilidad por el incumplimiento de la obligación de escriturar a la totalidad de los vendedores, incluyendo a su cónyuge fallecido, Jorge Edmundo Bernardo, Jorge Edmundo Bernardo, y lo condena -junto con los restantes codemandados- al pago de la cláusula penal y de las costas del proceso. Sostiene que el pronunciamiento asimila erróneamente la obligación de



escriturar a una obligación solidaria, propagando los efectos de la mora e incumplimiento de unos codeudores respecto de otros, cuando ello no resultaría jurídicamente procedente.

En tal sentido, afirma que la obligación de escriturar no reviste carácter solidario sino que constituye una obligación indivisible impropia, en la que el cumplimiento exige actuación conjunta de los obligados, pero cuyos efectos de mora y responsabilidad no se comunican automáticamente entre ellos. Sobre esa base, sostiene que la sentencia extiende indebidamente a Jorge Edmundo Bernardo consecuencias derivadas de incumplimientos atribuibles a otros codemandados, sin acreditar un factor de atribución propio que justifique su responsabilidad individual.

Asimismo, se agravia por la valoración efectuada respecto del estado de los procesos sucesorios vinculados al inmueble. Aduce que, al tiempo fijado para el otorgamiento de la escritura mediante tracto abreviado, la sucesión “Wachtler Ana Uda y Otra s/ Sucesión Ab-Intestato”, en la parte correspondiente al causante Jorge Edmundo Bernardo, se encontraba en condiciones jurídicas suficientes para escriturar, por cuanto existían auto de inscripción de declaratoria de herederos y cumplimiento de los recaudos legales exigidos. Refiere que el escribano interviniente había recibido copias simples del expediente a fin de verificar su estado procesal y que no formuló observaciones respecto de dicho trámite, lo que demostraría la inexistencia de obstáculos imputables a esa parte.

Por otra parte, sostiene que la verdadera causa de la frustración del acto escriturario obedeció exclusivamente al incumplimiento de Enrique Rodolfo Strobelt y Alicia Ana Strobelt, quienes no habrían concluido oportunamente los trámites sucesorios necesarios vinculados a la incorporación al acervo hereditario de Elisa Ana Wachtler de una porción indivisa del inmueble y su posterior inscripción, extremo indispensable para concretar la escritura traslativa de dominio. Afirma que dichas gestiones eran completamente ajenas a la esfera de actuación de Jorge Edmundo Bernardo y escapaban a sus posibilidades de impulso o control.

Asimismo, cuestiona la valoración del sentenciante respecto del conocimiento del estado de los procesos sucesorios, al sostener que la circunstancia de conocer la existencia de trámites pendientes no implica asumir la obligación de ejecutarlos ni garantizar su culminación, especialmente cuando dependían de terceros sobre los cuales no tenía legitimación, control o dirección.



Finalmente, se agravia porque la sentencia no habría individualizado correctamente las conductas que impidieron la escrituración ni distinguido las responsabilidades particulares de los vendedores, diluyendo indebidamente factores de atribución que -según sostiene- debían permanecer diferenciados, lo que derivó en la condena de quien no incurrió en incumplimiento propio.

VI.- Enrique Rodolfo Strobelt y Alicia Ana Strobelt expresaron agravios el [13/4/26](#), cuyo traslado fue respondido el [27/4/26](#).

“Primer agravio”: Sostienen que de las probanzas producidas surge que actuaron en todo momento con corrección, buena fe y la diligencia debida, no pudiendo responsabilizárseles por los requerimientos adicionales formulados por los escribanos designados por la actora, ni por los tiempos insumidos por juzgados, registros, oficinas de mandamientos, profesionales gestores y demás organismos intervinientes en las sucesiones tramitadas en la provincia de Buenos Aires y en Córdoba, ni tampoco por las demoras derivadas de la pandemia de COVID-19.

Afirman que la documentación vinculada al inmueble había sido previamente analizada tanto por la inmobiliaria interviniente como por abogados y profesionales idóneos, quienes consideraron viable la escrituración mediante tracto abreviado. En tal sentido, destacan la declaración testimonial del corredor inmobiliario Gerardo Víctor Mauhum, quien explicó que la documentación era revisada por el martillero y por el abogado antes de publicarse la propiedad para su venta, testimonio que - según sostienen- no fue debidamente valorado en la sentencia.

Señalan que contrataron profesionales para impulsar los procesos sucesorios, evaluar la documentación y posibilitar la venta del inmueble, poniendo en conocimiento de las partes toda la información relativa a las sucesiones y a la documentación disponible. Sostienen que les resultaba imprevisible que los escribanos posteriormente designados por la actora consideraran insuficiente la modalidad de tracto abreviado o requirieran documentación y trámites adicionales respecto de una parte indivisa.

Aducen también que, frente a las exigencias formuladas por los escribanos, realizaron todas las gestiones necesarias para obtener la documentación requerida y actuar con la mayor diligencia posible, pero que las restricciones y demoras derivadas de la pandemia extendieron los tiempos de tramitación en juzgados, registros, oficinas y estudios profesionales tanto de Buenos Aires como de Córdoba.



En el “segundo agravio”, cuestionan que la sentencia tuvo por configurada la mora automática desde el 23/5/19. Afirman que el retardo no les resulta imputable, ya que nunca se negaron a escriturar y, por el contrario, manifestaron permanentemente su voluntad de cumplir. Señalan que al tiempo de contestar demanda ya habían acompañado la documentación requerida por los escribanos y que el inmueble se encontraba en condiciones de escriturarse desde septiembre de 2021, sin haber recibido desde entonces convocatoria alguna para celebrar el acto escriturario.

“Tercer agravio” critican que la magistrada hubiera considerado no acreditada la posesión actual del inmueble por parte del actor. En ese sentido, sostienen que se omitió valorar adecuadamente la declaración testimonial de Leonardo Alfredo Ellis, vecino lindero del inmueble, quien manifestó haber observado antes de la pandemia distintas modificaciones y construcciones realizadas en la propiedad y haber tomado conocimiento por Jorge Bernardo de que el inmueble había sido vendido. Afirman que dicho testimonio acredita el uso, goce y posesión del inmueble por parte del actor, así como la realización de mejoras y refacciones.

En el “cuarto agravio”, objetan la condena al pago de una cláusula penal equivalente a U\$S 10 diarios desde la fecha fijada como mora. Sostienen que no corresponde aplicar penalidad alguna por inexistencia de incumplimiento imputable. Subsidiariamente, se agravian del monto fijado por considerarlo excesivo y contrario a criterios de razonabilidad y equidad.

Alegan que, de mantenerse la condena, el actor obtendría una suma equivalente a más del 50% del saldo de precio aún adeudado, pese a encontrarse en posesión del inmueble y haber podido escriturar desde hace años.

“Quinto agravio” cuestionan la imposición de costas a su cargo y solicitan el rechazo íntegro de la demanda respecto de su parte, con costas a la actora.

VII.- Antes de entrar en el examen del caso y dado el cambio normativo producido con la entrada en vigencia del actual Código Civil y Comercial debo precisar que, al ser el daño un presupuesto constitutivo de la responsabilidad (conf. arts. 1716 y 1717 del Código Civil y Comercial y art. 1067 del anterior Código Civil), aquel que diera origen a este proceso se constituyó, en el mismo instante en que se produjo, la obligación jurídica de repararlo.



En consecuencia, de acuerdo al sistema de derecho transitorio contenido en el art. 7° del nuevo Código, la relación jurídica que origina esta demanda al haberse consumado antes del advenimiento del actual Código Civil y Comercial, 20/10/18 (ver [aquí](#) pág. 1, punto II), debe ser juzgada, en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas, de acuerdo al sistema del anterior Código Civil (decreto-ley 17.711) 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 y respeto a la supremacía constitucional. (conf. CNCiv. Sala B agosto 6/2015 “D. A. N y otros c/ C. M. L. C S.A y otros s/daños y perjuicios - resp. prof. médicos y aux.”, entre otros).

VIII.- 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 estamos obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN: 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, tampoco es obligación de los juzgadores ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estimen apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, *in fine*, del ritual; CSJN: 274:113; 280:3201; 144:611).

IX.-

Jorge Alfredo Leal demandó por “cumplimiento de contrato y cobro de pesos por daños y perjuicios (cláusula penal)” contra Enrique Rodolfo Strobelt, Alicia Ana Strobelt, Jorge Edmundo Bernardo (luego contra su heredera Noemí Cristina Brito) y Susana Regina Bernardo respecto del “inmueble ubicado en la calle Gabriela Mistral N° 311, Cuartel Quinto del Partido de General Rodríguez, paraje conocido por Villa Vengochea, provincia de Buenos Aires. Refirió que el 20/10/18 suscribió con los accionados un boleto de compraventa respecto de dicho inmueble, el precio de la operación fue de U\$S 60.000, abonándose en el acto de la firma del boleto la suma de U\$S 18.000 en efectivo, a cuenta de precio y pactándose que el saldo de U\$S 42.000 se abonaría en simultáneo al otorgamiento de la escritura



traslativa de dominio. Los vendedores no entregaron al escribano interviniente la documentación necesaria para la escrituración en el plazo acordado, transcurrió el plazo estipulado para el otorgamiento de la misma y que la mora se produjo el 23/5/19. Ante el incumplimiento, y no obstante la mora automática pactada intimó al cumplimiento mediante cartas documento de fechas 24/9/19, 30/12/19 y 8/9/20 sin obtener resultado positivo, por lo que se vio obligado a iniciar los presentes (ver [aquí](#)).

X.- Las partes son contestes en punto a la firma y términos del boleto de compraventa que suscribieran el 20/10/18, mediante el cual Enrique Rodolfo Strobelt, Alicia Ana Strobelt, Jorge Edmundo Bernardo, Susana Regina Bernardo venden a Jorge Leal el "...INMUEBLE, ubicado en la calle Gabriela Mistral N° 311, Cuartel Quinto del partido de Gral. Rodríguez, paraje conocido por Villa Vengochea, provincia de Buenos Aires. Nomenclatura Catastral: Circunscripción: I; Sección: D; Parcela: 27, Matrícula 53793, con las medidas, superficie, porcentual y demás circunstancias que le corresponden de acuerdo a su título de propiedad..." (cláusula primera). El precio total se fijó en la suma de U\$S 60.000, a abonar de la siguiente forma: "...U\$S 18.000 en efectivo, a cuenta de precio y como principio de ejecución, sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de pago en forma...y el saldo del precio o sea la suma de dólares Estadounidenses billetes cuarenta y dos mil (U\$S 42.000.-) serán abonados en el acto de otorgarse la escritura traslativa de dominio y entregarse la posesión, libre y pacífica del inmueble (cláusula segunda)...La escritura traslativa de dominio se otorgará, dentro de los ciento veinte (120) días hábiles judiciales a partir de la firma del presente ante el escribano Guillermo Fuente...LOS VENEDORES" se comprometen a entregar la documentación necesaria a la escribanía interviniente dentro de los cinco (5) días corridos de hoy (cláusula tercera)...La escritura traslativa de dominio se realizará por tracto abreviado en autos: "Strobelt, Rodolfo Curt-Wachtler, Elisa Ana, Declaratoria de Herederos" y "Wachtler Ana Uda y otra s/Sucesión Ab Intestato" en base a títulos perfectos, libre de todo gravamen y con los impuestos y tasas y contribuciones abonados a la fecha de la entrega de la posesión que en forma libre y pacífica y sin oposición, se efectivizará el mismo día de la escrituración (cláusula cuarta)...La presente venta tiene carácter de definitiva e irrevocable, renunciando las partes a la facultad de arrepentimiento, la falta de cumplimiento en tiempo y forma por cualquiera de las partes de las obligaciones emergentes del presente boleto, traerá aparejada la mora automática, sin necesidad de interpelación



judicial o extrajudicial alguna (cláusula quinta)...Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula anterior la parte culpable deberá abonar a la inocente por cada día de atraso la suma de dólares estadounidenses billetes cien (U\$S100.-) configurando la presente una cláusula penal expresa..." (cláusula sexta); (ver [aquí](#), pág. 1/5).

XI.- Cabe hacer mención a la alegada arbitrariedad del decisorio que sostiene la codemandada Susana Regina Bernardo.

Sabido es que la tacha de arbitrariedad es improcedente si se funda en una mera discrepancia del recurrente con la apreciación de los hechos y la interpretación de la prueba efectuada por los jueces de grado, toda vez que la procedencia de la impugnación requiere la enunciación concreta de las pruebas omitidas y su pertinencia para alterar la decisión de la causa.

Nuestro máximo Tribunal ha señalado al respecto: "La doctrina de la arbitrariedad reviste carácter excepcional y su aplicación no tiene por objeto corregir en tercera instancia pronunciamientos equivocados o que el recurrente considera como tales, ni cubre las discrepancias planteadas respecto de la valoración y selección de las pruebas efectuadas por el Tribunal de la causa, ni autoriza a suplir el criterio de los jueces en cuestiones que, por su naturaleza le son propias si la sentencia expone argumentos suficientes que bastan para sustentarla" (CS, noviembre 27-1979, "Poblet S.M. c/ Colegio San Fecha de firma: 08/06/2021 José Obrero", ídem junio 5- 1980, "Knaus, Silverio c/ Kilstein, Leonardo"; ídem junio 24-1980, "Moyano, Juan C.", ídem julio 22- 1980, "Mois Ghami SA" RED. 14, página 893, sum. 416). (CNCiv., Sala "H", "Lucero SA c/ López Vidal s/ prescripción adquisitiva". R. 494841, 03/09/2008).

Por otra parte, ha sostenido nuestro Máximo Tribunal que la tacha de arbitrariedad no debe encubrir las discrepancias del apelante en lo referente a la apreciación y selección de la prueba, más cuando es un remedio estrictamente excepcional y de su exclusivo resorte. (C.S., mayo 11-976, E.D., 64-407) (conf. CNCiv. Sala J, Expte. N° 67.983/2015 "Aguilar Teresa del Valle c/ Coto C.I.C.S.Ay otro s/ daños y perjuicios" del 30/5/2020; íd, Expte. N° 13309/2008 "Ortega Maidana Elva Ramona c/ Maldonado Demetrio y otros s/ daños y perjuicios del 6/8/2020; íd. Expte. 66350/2014" Trasmonte, Sergio Ariel c/ Fernández, Norma Alejandra y otro s/daños y perjuicios).



Por ello, no encontrando elemento alguno que permita vislumbrar que el pronunciamiento de grado este dotado de tal arbitrariedad cabe desestimar este reproche.

XII.- Dispone el CCyCN, aplicable a autos, que el contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y el principio de buena fe (art. 1061), siendo una de las fuentes de interpretación la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración (art. 1065, inc. b.) (ver Bravo D' André, Ignacio M., Interpretación, calificación e integración de los contratos paritarios en el código..., Temas de Derecho Civil, Persona y Patrimonio nro. 2021 (10-Octubre) serie)

De las constancias de autos se advierte que al vencimiento el plazo contractual los vendedores no se encontraban en condiciones jurídicas de transmitir el 100% del inmueble objeto de autos en la forma pactada. Ello, por cuanto aún restaba incorporar al acervo sucesorio de Elisa Ana Wachtler la sexta parte indivisa heredada de Frieda Ilse Wachtler, extremo que recién fue concretado en enero de 2021 (ver [aquí](#), pág. 18 asiento 9), permitiendo posteriormente la inscripción de dicha fracción a favor de Enrique Rodolfo Strobelt y Alicia Ana Strobelt (ver [aquí](#)).

En tal contexto, comparto lo señalado por la magistrada de grado en cuanto concluyó que dicho impedimento resultaba plenamente atribuible a la parte vendedora, si se tiene en cuenta que la resolución que declaraba herederas de Frieda Ilse Wachtler a Ana Uda y Elisa Ana Wachtler databa del [24/10/17](#), es decir, con anterioridad a la celebración del boleto de compraventa -20/10/18-. Asimismo, en la orden de inscripción dictada el 16/2/18 en los autos "Wachtler Ana Uda y otra s/ Sucesión Ab-Intestato" ya se había dejado expresamente asentado que aún no se encontraba liquidada la porción de dominio correspondiente a Frieda Ilse Wachtler (ver [aquí](#)).

En consecuencia, no puede válidamente sostenerse que la imposibilidad de escriturar obedeciera a un hecho imprevisible, a un obstáculo sobreviniente o a exigencias extraordinarias de los escribanos intervinientes. Antes bien, las dificultades registrales y sucesorias invocadas resultaban preexistentes y conocidas al tiempo de contratar.

Tampoco resultan atendibles las alegaciones formuladas en torno a la supuesta ausencia de responsabilidad individual de algunos de los codemandados. Ello así, pues todos los vendedores comparecieron conjuntamente al acto de celebración del boleto y asumieron sin reservas la obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio dentro del plazo



estipulado, sin supeditar el cumplimiento a la previa culminación de trámites sucesorios pendientes ni efectuar aclaración alguna respecto de eventuales limitaciones derivadas del estado dominial del inmueble.

No debe soslayarse que en este tipo de contratos no implican únicamente el cumplimiento de la prestación específica a cargo de cada una de las partes, sino que la obligación de escriturar impone deberes secundarios que la acompañan, como por ejemplo, obviar o superar los obstáculos que pudieran impedir la escrituración (conf. CNCiv. Sala E, septiembre 17/2020 “Z.C.R. c/ Cortina 1977 S.R.L. s/ escrituración”).

En esa línea, el hecho de que determinados trámites sucesorios dependieran de actuaciones radicadas en otras jurisdicciones o de gestiones concretas de alguno de los coherederos no resulta suficiente para excluir responsabilidad frente al comprador, desde que la obligación asumida consistía precisamente en posibilitar la transferencia dominial del inmueble en las condiciones y dentro del plazo convenido.

Surge de autos que el accionante intimó a los demandados el cumplimiento de lo acordado en el boleto mediante las cartas documentos de fechas 24/9/19, 30/12/19 y 8/9/20 (ver [aquí](#) pág. 6/17). Asimismo, el escribano Guillermo G. Fuente el [30/11/22](#) informó que nunca se le exhibió documentación original necesaria para la escrituración y reconoció el certificado del 6/10/20, en el cual se detalló la documentación aún faltante para posibilitar el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. (ver [aquí](#)).

Las partes pactaron expresamente en la cláusula quinta del boleto la mora automática ante el incumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato. Aun prescindiendo del alcance que corresponda atribuir a dicha estipulación en el marco de la obligación aquí debatida, lo cierto es que el actor intimó reiteradamente a los demandados al cumplimiento de lo convenido sin obtener resultado satisfactorio, persistiendo incluso con posterioridad los obstáculos documentales y registrales que impedían concretar la escrituración comprometida. En tales condiciones, las alegaciones relativas a la buena fe de los recurrentes o a las gestiones posteriormente realizadas no resultan suficientes para desvirtuar los efectos derivados del retardo verificado en el cumplimiento de la obligación asumida.

Por las consideraciones precedentemente expuestas, corresponde desestimar los agravios examinados y confirmar la sentencia en cuanto atribuyó responsabilidad a los demandados por el incumplimiento



de la obligación de escriturar y los condenó al otorgamiento de la correspondiente escritura traslativa de dominio.

XIII.- Tocante a la entidad de la multa diaria establecida como cláusula penal, dólares estadounidenses billetes cien (U\$S 100) por cada día de atraso (cláusula sexta), comparto el temperamento adoptado por la sentenciante en cuanto consideró procedente su morigeración. Ello así, pues el tiempo transcurrido desde el incumplimiento contractual hasta el presente determina que la aplicación estricta de la penalidad convenida arroje un resultado manifiestamente desproporcionado en relación con la entidad económica de la operación, desde que la suma resultante excedería ampliamente el precio total pactado para la compraventa del inmueble (U\$S 60.000).

En tal sentido, cabe recordar que la facultad judicial de reducir las penas convencionales procede cuando su aplicación literal conduce a resultados irrazonables o configura un ejercicio abusivo del derecho, ponderando para ello las particularidades del caso, la gravedad del incumplimiento, la conducta observada por las partes y la proporcionalidad existente entre la sanción pactada y el interés efectivamente comprometido.

En el caso, si bien se verificó un incumplimiento imputable a los vendedores respecto de la obligación de escriturar en el plazo convenido, también corresponde ponderar que el actor abonó inicialmente U\$S 18.000, restando pendiente un saldo de precio de U\$S 42.000 a cancelarse al momento de la escrituración, así como las particularidades que rodearon la regularización registral y sucesoria del inmueble objeto de autos. En tales condiciones, juzgo razonable y ajustada a derecho la reducción de la pena moratoria dispuesta en la instancia de grado a la suma de U\$S 10 diarios, importe que conserva suficiente aptitud compulsiva y resarcitoria sin derivar en un resultado patrimonial objetivamente desproporcionado.

Por ello, propongo al acuerdo confirmar lo decidido en cuanto redujo la cláusula penal a la suma indicada, la que deberá liquidarse desde la fecha considerada como inicio del retardo hasta el efectivo otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

XIV.- Por último se destaca que las costas, como institución de neta raigambre procesal, son el resultado objetivo de apreciaciones personales del juez, quien confrontando los sucesos desarrollados con sus resultados finales, como otras contingencias de orden subjetivo (vgr. la conducta observada en el curso de la litis), permiten llegar a una resolución particular que dispone, esencialmente, quién y cómo se retribuirán al



contrario los desembolsos que debió realizar para el reconocimiento del derecho (Gozaíni, Osvaldo A., Costas Procesales –doc. y jurisprud. 2da. ed. ampliada- EDIAR, Bs. As, 1998).

Es sabido que el art. 68 del Código Procesal recepta el principio objetivo de la derrota, según el cual las costas deben ser soportadas por quien resulta vencido en el pleito, toda vez que ellas constituyen el resarcimiento de los gastos en que debió incurrir la contraria para obtener el reconocimiento judicial de su derecho. Asimismo, la eximición prevista en el segundo párrafo de la citada norma reviste carácter excepcional y queda librada al prudente arbitrio judicial, debiendo fundarse en circunstancias particulares que tornen manifiestamente injusta la aplicación del referido principio.

En el caso, no se advierten elementos que justifiquen apartarse del criterio general señalado, desde que la demanda prosperó sustancialmente respecto de los aquí recurrentes y fue precisamente su incumplimiento el que motivó la promoción de las presentes actuaciones.

En consecuencia, corresponde desestimar las quejas de los codemandados Enrique Rodolfo Strobelt y Alicia Ana Strobelt y confirmar lo decidido en la anterior instancia en materia de costas.

XV.- Por las consideraciones fácticas y jurídicas desplegadas a lo largo del presente voto, propongo al Acuerdo: confirmar la sentencia apelada en todo cuanto decide y ha sido materia de agravios. Las costas de Alzada se impondrán por su orden atento a la existencia de vencimientos parciales y mutuos (conf. arts. 71, 163 inc. 8, 164 y 279 del CPCCN. Así lo voto.

Por razones análogas a las aducidas por el vocal preopinante el **Dr. ROBERTO PARRILLI** y la **Dra. SCOLARICI** votaron en el mismo sentido a la cuestión **propuesta**. Con lo que terminó el acto.

17. Claudio Ramos Feijóo

18. Roberto Parrilli

16. Gabriela M. Sclarici



///nos Aires, junio de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, SE RESUELVE: confirmar la sentencia apelada en todo cuanto decide y ha sido materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen por su orden. Notifíquese y devuélvase.

