

Cipolletti, 24 de septiembre de 2026.-

Reunidos oportunamente en Acuerdo los señores Jueces y la señora Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, doctor Marcelo A. Gutiérrez, doctora Soledad Peruzzi y doctor Alejandro Cabral y Vedia, con la presencia de la señora Secretaria Guadalupe R. Dorado, para el tratamiento de los autos **“GRILLI, Mariana Rosario c/ INOSTROZA, Verónica Liliana s/ ORDINARIO”** (Expte. Puma N° CI-13002-C-0000), los que fueron elevados por la Unidad Jurisdiccional Civil N° 1 de esta Circunscripción, y deliberaron sobre la temática del fallo a dictar, de lo que da fe la Actuaría. Se transcriben a continuación los votos emitidos, conforme al orden del sorteo previamente practicado, respecto de las siguientes:

CUESTIONES:

1ra.- ¿Es fundado el recurso?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde?

A la primera cuestión el señor Juez, doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijo:

1).- El pronunciamiento del Juez de primera instancia del 16 de marzo del año en curso dispuso rechazar la demanda que Mariana Rosario Grilli había promovido en contra de Verónica Liliana Inostroza, en la que le reclamaba la subdivisión (deslinde) y escrituración de un inmueble ubicado en calle Islas Malvinas y Rumania 872 de la ciudad de Catriel, de una superficie de 881,02 m², que era parte de parcela mayor (NC 01-3-H-060-05, Matrícula 01-8115); y subsidiariamente una indemnización de los daños y perjuicios.-

Para lo que ahora interesa, si bien rechazó esa demanda, el “*a quo*” resolvió imponer las costas “*en el orden causado*”, de conformidad a las razones que expresa en el considerando N° 11 del fallo. Dijo que si bien las pretensiones de la actora se desestiman, no podía soslayar que la situación litigiosa se originó en un boleto de

compraventa del año 2011, suscrito entre la demandada y una tercera como compradora originaria, que carece de toda determinación de las medidas y superficie de la fracción que se enajenaba, deficiencia que era imputable a ambas partes de aquella operación, lo que contribuyó de manera decisiva a generar la incertidumbre sobre el objeto transmitido y las dificultades posteriores de regularización. De ahí que valorando dicha imprecisión originaria, los términos de la cesión posterior del boleto de la primera compradora a la aquí actora, así como la efectiva ocupación de una parte del predio por esta última, existía un suficiente margen de razonabilidad en su expectativa de ver cumplida la obligación de escriturar (truncada por normas municipales de planificación territorial), por lo que estimó equitativo apartarse del principio objetivo del art. 62 CPCC y distribuir las costas en el orden causado.-

2).- Conforme a la certificación del Actuario del 14 de abril pasado, la demandada Verónica Liliana Inostroza interpuso recurso de apelación el 18 de marzo de 2026, mediante una presentación que fue readecuada por la instancia de grado a tenor del despacho del 14 de abril, y concedido libremente el remedio en esa misma oportunidad.-

Elevadas las actuaciones, la impugnante presentó su expresión de agravios el 09 de mayo pasado, desprendiéndose de la misma que controvierte la imposición de las costas “en el orden causado” que fuera establecida en la sentencia de la instancia anterior.-

Luego de reproducir lo que estima pertinente del fallo, y en lo medular, denuncia que al decidir de la manera indicada el “a quo” prescindió del art. 62 del CPCC sin fundamentos, o bien fundamentos erróneos, o bien de forma arbitraria (desde diversas facetas) y sin ajustarse a la realidad del proceso; infringiendo la ley y la garantía de la propiedad.-

Argumenta contra la motivación del fallo expresando que la cuestión litigiosa se origina en un boleto de compraventa del año 2011 entre la demandada y la compradora original (María Elena Oliva) quién luego de diez años (en 2021) le cedió el contrato a la actora. Expresa que la demandada no intervino en esa operación, y -según dice- “...en línea con los fundamentos desarrollados en el escrito de demanda, pongo de resalto que la actora no dirigió su reclamo a quien correspondía en primer término, esto es, a la señora María Elena Oliva. La contienda en rigor tuvo con relación al inmueble sito en calle Islas Malvinas y Rumania 872 de la ciudad de Catriel (R.N.), tres (3)

pretensiones: 1º) Subdivisión (deslinde). 2º) Escrituración. 3º) Resarcimiento de daños y perjuicios...” (sic.).-

Expresa que la actora entabló una demanda ineficaz, colocándola en un estado de incertidumbre durante los cuatro años del trámite judicial, por lo que disiente con el “*a quo*” en cuanto estima “*equitativo*” apartarse de la regla, dado que la accionante no podía “*desconocer lo infundado de su reclamo*” (sic.). Narra que la actora adquirió sabiendo que existían conflictos de deslinde y mensura, tal como se mencionaba en la cláusula cuarta de la cesión, no pudiendo el fallo basarse en una “*incertidumbre*” para eximir de costas a quién litiga a sabiendas de las deficiencias del título; dado que la incompatibilidad se daba por las normas vigentes en materia de planeamiento y urbanización, existiendo una imposibilidad de subdividir por esas disposiciones. Discrepa con que la actora tuviera un “*margen de razonabilidad*” en sus expectativas, citando el fallo “Gascón” del STJ (del 19/06/2012) en lo relativo a que la posibilidad del art. 62 CPCC no es una “*facultad discrecional*” sino que deben existir circunstancias objetivas y fundadas. Añade que más allá de la “*incertidumbre*” sobre las medidas del inmueble, la actora tenía todos los medios a su alcance para evacuar sus dudas y evitar de esa manera iniciar una demanda sin fundamentos.-

Expresa que la actora no buscaba aclarar el asunto, sino que reclamó una superficie de 881,02 m2 frente a los 200 m2 que se habían vendido, diferencia ésta que excede la duda razonable.-

3).- La accionante Marina R. Grilli respondió esos agravios el 22 de mayo del año en curso, y pide la confirmación de lo decidido, sosteniendo -en abreviada descripción- que el “*a quo*” se apartó fundadamente del principio objetivo de la derrota, ejerciendo las facultades que expresamente le confiere el art. 62 del CPCC. Expresa que la norma procesal autoriza el apartamiento del principio, supeditado a que el Juez encuentre mérito y lo exprese, lo que dice cumplido en la especie (Considerando 11 del fallo) en la medida en que no se utilizó una fórmula genérica, sino que se mencionan plurales circunstancias objetivas que se ajustan a la doctrina “Gascón” del STJ.-

Responde lo que la apelante refiere como aceptación del “*riesgo*” dado los términos de la cesión, sobre la razonabilidad de sus expectativas y la comparativa que la recurrente realiza sobre la superficie

4).- Previo a todo cuadra puntualizar que, atento el diferimiento que realiza el fallo apelado en orden a la regulación de los honorarios profesionales (pto. III de la parte dispositiva) no resulta posible verificar si el monto discutido por el recurso, esto es: la parte de las costas de las que debería hacerse cargo la recurrente, superan o no el monto de apelabilidad establecido por el art. 220, párrafo final, del CPCC. Recuérdesse que son cuestiones distintas las referidas a la imposición de las costas (que están a cargo de las partes), y por otro lado las arancelarias derivadas de la suficiente o insuficiente o errónea regulación de los estipendios de los profesionales (que interesa a estos); siendo que la excepción del mencionado precepto sólo alcanza a los remedios que discuten este último tópico. Maguer tal circunstancia, a todo evento estimo que corresponde asumir el tratamiento de la impugnación; en cuyo examen me atenderé a la máxima que autoriza a los jueces a focalizar la decisión en lo que estimen conducente y dirimente, sin entrar necesariamente en la consideración de todos y cada uno de los argumentos de las partes.-

5).- Asumiendo esa tarea valdrá dejar en claro que se encuentra fuera de toda discusión que, como regla, nuestro ordenamiento procesal consagra el llamado “*principio objetivo de la derrota*” como pauta de base para la imposición de las costas del proceso (art. 62 del CPCC); aunque ese mismo precepto autoriza apartamientos de dicha regla. La imposición y distribución de las costas “*por su orden*” o “*en el orden causado*” entraña, en sus efectos prácticos, la eximición al vencido de la obligación de hacerse cargo de las correspondientes al vencedor, pero no de las propias (vid. R. Loutayf Ranea, Condena en Costas en el Proceso Civil, pág. 75, Ed. Astrea), y constituye una de las modalidades emergentes del párrafo final que, como excepción, autoriza la norma precitada para decidir de una manera distinta. Luego de sentar el principio general, reza el dispositivo que “*...el Juez o Jueza puede eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que encuentre mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad...*” (sic.).

Las excepciones autorizadas por la propia ley quedan libradas al prudente arbitrio judicial, habida cuenta de la expresión genérica utilizada en la norma, que no tiene un

catálogo de los supuestos en que procedería la eximición, ni cierra de ninguna manera aquellas atribuciones valorativas. Existe consenso doctrinario y jurisprudencial en que la exención de costas al vencido “...se justifica sobre la base de circunstancias objetivas, y muy fundadas, que tornen manifiestamente injusta su imposición al perdedor en el caso particular...” (aut. y op. cit. pág. 75).-

Por consiguiente, y dado lo dispuesto por la ley, contaba el Juez de primera instancia con atribuciones legales para decidir de la manera que lo hizo, pues -como lo requiere el dispositivo- va de suyo que el magistrado encontró mérito para resolver del modo indicado y lo fundamentó en el acápite correspondiente de su sentencia (Considerando 11). No son entonces suficientes las críticas centradas en alegar simplemente el apartamiento del principio del “vencimiento”, sino que el foco de la cuestión no finca en la pertinencia, o no, de los fundamentos expresados para sostener ese criterio de excepción.-

6).- En ese orden de reflexiones, y luego de un estudio suficiente de las constancias del caso, he formado convicción enderezada a considerar que son objetivamente atendibles y justificadas las razones y motivaciones de la sentencia, los que aparecen parcialmente confrontados por alegaciones que (una vez chequeadas las piezas pertinentes del expediente) sólo representan un disenso subjetivo con al criterio del fallo, al que se le oponen apreciaciones segmentadas y parcializadas de las constancias agregadas a la causa.-

En concreto, y examinando el contrato de compraventa originario, celebrado el 29 de marzo de 2011 entre la vendedora y demandada aquí apelante, Verónica Liliana Inostroza, y por otro lado María Elena Oliva (tercera no interviniente en autos), se aprecia con total claridad que la operación se refiere a “...un terreno ubicado entre calle Islas Malvinas y Rumania 872...” (sic.), sin haberse consignado con ninguna otra precisión aclaratoria sobre el inmueble que se pretendía transmitir, ni su ubicación más precisa, ni la superficie, ni medidas y lindes, ni denominación catastral ni matrícula ni partida, ni estado dominial y registral, etc.-

La recurrente fue parte en ese contrato, por lo que no puede escapar a su conocimiento las ostensibles carencias del instrumento. La actora, por el contrario, no participó en ese

acto, sino que resultó luego cesionaria de la allí compradora, María Elena Oliva.-

A su turno, el instrumento denominado “Cesión del boleto de compra y venta inmobiliaria” celebrado el 16 de abril de 2021 entre la adquirente original, María Elena Oliva como cedente, y la aquí actora Mariana R. Grilli -actora-, en lo que interesa se limita a señalar que se estaba cediendo el “...*boleto de compraventa referido a la enajenación del inmueble de la calle Islas Malvinas y Rumania 872 de la ciudad de Catriel...*” (sic.), sin expresarse tampoco las precisiones mínimas sobre el inmueble cedido (superficie, límites, ubicación, datos de catastrales identificatorios, etc.).-

Es recién en el llamado “*anexo rectificatorio*” suscripto las partes de la cesión el 05 de julio de 2021, en el que se aclara que se trata “...*Una fracción de terreno con todo lo plantado, cercado, edificado y demás adherido al suelo, ubicado en calle Rumania N°872, esta ciudad de Catriel, departamento de General Roca, provincia del Río Negro, que es PARTE de la parcela identificada según plano aprobado por la Gerencia de Catastro bajo característica 1052-2010 como Parcela CERO CINCO (05) de la Manzana CERO SESENTA (060), que mide: 5,32 metros de frente y 23,30 metros de fondo, en sus lados 56,49 metros y 64,10 metros.- Superficie total (vendida): OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN METROS DOS DECIMETROS CUADRADOS (881,02 m2).- Nomenclatura catastral 01-3-H060-05 (De la mayor fracción) Inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Matricula de Folio Real: 01-8115...*” (sic. cláusula segunda).-

Es a partir de este acto que aparece mencionado que el boleto cedido entrañaría un inmueble de 881,02 m2; y lo cierto es que la alusión a que en realidad se habrían enajenado 200 m2 (10 metros por 20 metros) aparece en la contestación de la demanda de fecha 17 de octubre de 2023, según manifestación de la aquí apelante.-

De ahí que, en sintonía con lo merituado por el “*a quo*”, estimo que ciertamente existió una manifiesta oscuridad en el instrumento originalmente constitutivo de la cuestión (el boleto inicial), de los que la recurrente fue suscriptora como vendedora, no pudiendo desconocer la oscura manera y vacuo alcance de sus expresiones sobre la cosa que estaba enajenando. Aunado ello a los términos de la cesión (anexo rectificatorio) se edificaron circunstancias objetivas que bien pudieron inducir a la accionante a entender que había adquirido 881,02 m2; superficie ésta que no debiera haber irrogado impedimentos de deslinde a tenor de las normativas municipales. Esa superficie no

hacía presumir obstáculos de normas municipales.-

De ahí que el agravio que aduce una exageración deliberada en el reclamo, por la superficie involucrada en el conflicto, no puede ser de recibo en el marco del remedio en estudio; habida cuenta que -como se dijo- las circunstancias argüidas poseen suficiente entidad objetiva como para justificar que la actora plantease el asunto con mención de la superficie indicada y según le había sido cedida; y ello más allá del resultado del juicio.-

7).- Tampoco puede recibirse en esta instancia el argumento apelatorio según el cual se aduce una supuesta *“aceptación del riesgo por la actora”*, respecto de quién se decía que *“...aceptó voluntariamente un contrato que sabía que tenía conflictos de deslinde y mensura, tal como se dejó constancia en la cláusula 4 de su propia cesión...”* (sic.).-

Desde mi perspectiva esa afirmación carece de suficiente sustento en las constancias de la causa. Es así que en la cláusula cuarta del contrato de sesión que menciona la apelante, ha plasmado una manifestación de la compradora original, María Elena Oliva en el sentido según el cual *“...el Cedente manifiesta que no ha podido iniciar los trámites de escrituración en virtud que el vendedor no ha realizado el deslinde y la mensura del terreno, por lo cual se ha iniciado expediente de mediación judicial caso: OLIVA MARIA ELENA e INOSTROZA VERONICA LILIANA S/ MEDIACION EXPTE 00670-13-CCT, mediante la cual la Sra. Hinostroza se comprometió a regularizar la situación Catastral...”* (sic.).-

Al menos desde mi perspectiva, a los fines que interesan para el tópico en estudio, existe una insalvable distancia entre la literalidad de la cláusula transcrita, y lo expresado por la apelante como base del agravio, siendo que la literalidad de la cláusula también contribuye a edificar una perspectiva objetiva de la accionante sobre el derecho que adquiriría, y que de *“buena fe”* accionó de la manera que lo hizo. No emerge de lo transcrito (que debe conjugarse también con los demás elementos) que la reclamante pudiera haber tenido una certeza evidente sobre los inconvenientes administrativos municipales para el deslinde, ni sobre la superficie involucrada en la operación, ni que asumiese *“riesgos”* con total conocimiento de los mismos, para intentar una mera aventura judicial. Reitero aquí que la apelante no puede, en modo alguno, percibirse

ajena a la manifiesta incertidumbre del boleto origen, que ha signado de la manera aquí observada todo el desarrollo ulterior de los acontecimientos que motivaron el juicio; incluida -evidentemente- una convicción objetiva de la actora en vistas del reclamo que activó.-

No se observa pugna con la doctrina “Gascón” del STJ (del 19/06/12) en la medida en que en el presente existen fundamentos expresos del “a quo” para su decisión, por lo que el caso se enmarca en las facultades de excepción del art. 62 CPCC, que se ejercitaron motivadamente.-

8).- Es así que, desde mi óptica, la virtualidad de las circunstancias del caso, conforme lo relatado en relación a las razones desbrozadas en el fallo para finalmente decidir de la manera en que lo hizo, justifican la decisión sobre el curso de las costas, dado que en este particular resultaría nítidamente injusta la aplicación del principio del “*vencimiento*”, puesto que -entre otras cosas- han sido actos originarios de la apelante los que, en buena medida, contribuyeron a llevar a la accionante a la convicción sobre su derecho y a iniciar el pleito, merced a la creencia (reitero: objetiva) sobre la existencia de una razón suficiente para litigar. En palabras de conocida doctrina, en estos supuestos se evalúa -excepcionalmente y de modo restrictivo- si la parte vencida actuó sobre la base de una convicción objetiva razonable acerca del derecho defendido en el pleito (vid. R. Loutayf Ranea, op. cit. pág. 79, y su remisión a L. Palacio). Es cierto que toda persona que litiga se estima con derecho para ello, pero en lo que interesa para esta excepcional solución legal, no se trata de una creencia “*subjetiva*” de la parte, sino de la implicancia estructural en el reclamo de diversas circunstancias fácticas y jurídicas, o elementos externos de carácter objetivo, que demuestren razonablemente que existían bases de la naturaleza indicada que generaron la convicción de iniciar la vía judicial.-

El autor ya citado, al enumerar circunstancias que son consideradas por la jurisprudencia para inclinarse (reitero: excepcionalmente) por este tipo de soluciones, menciona “...la incertidumbre sobre la situación fáctica que pudo hacer creer a las partes en su derecho para litigar; por ejemplo, imprecisión de un contrato o sus deficiencias técnicas...” (sic. R. Loutayf Ranea, op. cit. pág. 82 y sus citas

jurisprudenciales); ya que consagrar en ese tipo de situaciones fácticas excepcionales y complejas una solución contraria, podría importar un desaliento para el apropiado ejercicio del derecho de defensa (vid. CNCom, Sala D, en ED, 25-713, CNEsp.Civ-Com, Sala IV, en LL 1980-D-747, 35.634 S; citadas por el autor mencionado).-

9).- En definitiva, y en aras de la brevedad, habré de puntualizar que -siempre en mi opinión- en este caso el apartamiento del Juez de primera instancia del principio del “vencimiento” del art. 62 del CPCC, no es ilegal, ni ilegítimo, pues está adecuadamente fundado en virtud de encontrar la decisión basamento en las circunstancias de las que hizo mérito, siendo a mi entender claro que la conflictiva se origina en la extrema y evidente precariedad e imprecisión del boleto de compraventa original del año 2011, creado de esa manera por la demandada apelante, y que -como dice el fallo- ha contribuido de manera decisiva a instalar la incertidumbre referido a la cosa vendida y como secuela de ello también respecto de las posibilidades posteriores de regularización y las dificultades que emergieron para concretar esa finalidad. Existía, pues una plataforma objetiva para que la actora se estimase con un derecho suficiente para accionar de la manera en que lo hizo, y ello así más con independencia del resultado final del proceso.-

Consecuentemente la sentencia no carece de fundamentos aptos, sino que los expresados son atendibles, ni es absurda ni arbitraria en ninguna de las facetas que se invocan, ni es irrazonable, ni importa una ponderación incorrecta de los hechos que motivan el juicio, ni infringe precedentes del STJ, por lo que considero que corresponde rechazar el recurso de apelación intentado; y **ASI LO VOTO**.-

A la misma cuestión, la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi, y el señor Juez, doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijeron:

Adherimos al voto de nuestro colega por compartir los razonamientos fácticos y fundamentos jurídicos. **ASÍ VOTAMOS**.-

A la segunda cuestión, el señor Juez, doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijo:

Por las razones expresadas al tratar la primera cuestión propongo al Acuerdo:

I).- Rechazar el recurso de apelación interpuesto el 18 de marzo de 2026 por la demandada Verónica Liliana Inostroza, a tenor de los agravios expresados el 09 de mayo pasado, y confirmar el pronunciamiento de primera instancia fechado el 16 de marzo del año en curso; con costas de esta segunda instancia (arts. 62, arts. 242 y ccddes. del CPCC).-

II).- La regulación de los emolumentos de los profesionales correspondientes al trámite ante esta Alzada se difiere hasta que se establezcan los de primera instancia, y consecuentemente existan elementos y bases para elucidar el valor involucrado en el recurso que aquí se decide.-

III).- Regístrese, notifíquese con arreglo a las leyes vigentes y oportunamente vuelvan.

MI VOTO.-

A la misma cuestión, la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi, y el señor Juez, doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijeron:

Compartiendo la propuesta de solución de nuestro colega, adherimos a ella. **ASÍ VOTAMOS.-**

Por ello,

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA,
DE MINERÍA, Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

RESUELVE:

Primero: Rechazar el recurso de apelación interpuesto el 18 de marzo de 2026 por la demandada Verónica Liliana Inostroza, a tenor de los agravios expresados el 09 de mayo pasado, y confirmar el pronunciamiento de primera instancia fechado el 16 de

marzo del año en curso; con costas de esta segunda instancia (arts. 62, arts. 242 y ccdtes. del CPCC).-

Segundo: La regulación de los emolumentos de los profesionales correspondientes al trámite ante esta Alzada se difiere hasta que se establezcan los de primera instancia, y consecuentemente existan elementos y bases para elucidar el valor involucrado en el recurso que aquí se decide.-

Tercero: Regístrese, notifíquese con arreglo a las leyes vigentes y oportunamente vuelvan.