

Viedma, 12 de junio de 2026

VISTO: el recurso de casación articulado por la parte demandada en estos autos caratulados: "**GODOY ALICIA GRISELDA C/ GARCÍA JUAN PABLO Y OTRAS/ ESCRITURACIÓN (ORDINARIO)**". Expte. PUMA N° **VI-30480-C-0000**, puestos a resolver, y

CONSIDERANDO:

I. Que, frente a la decisión adoptada por esta Cámara de Apelaciones el día 21 de agosto de 2025, de no hacer lugar al recurso de apelación articulado por el Sr. Juan Pablo García el 03/03/2024 (E0045) y, en consecuencia, confirmar en todos sus términos la Sentencia Definitiva N° 2024-D-9 de fecha 21/02/2024 (I0053), imponiendo las costas de la presente instancia al demandado, objetivamente vencido, conforme al art. 62°, el accionado, con el patrocinio letrado del Dr. Maximiliano J. Mullally Bratulich, plantea recurso de casación en fecha 08/09/2025, en los términos de los arts. 251°, 252° y siguientes de la norma ritual.

II. Que, el demandado Sr. Juan Pablo García, al fundar el recurso de casación que interpone, cuestiona la sentencia definitiva dictada por esta Cámara que rechazó el recurso de apelación deducido por su parte y confirmó íntegramente el pronunciamiento de primera instancia que hizo lugar a la demanda de escrituración.

Luego de efectuar una reseña de los antecedentes del caso, estructura sus agravios en torno a la existencia de arbitrariedad, violación de la ley, errónea aplicación de la ley y de la doctrina legal, invocando las causales previstas en el art. 252° incs. 1 y 2 del CPCC, solicitando que se deje sin efecto la sentencia recurrida o, en su caso, se declare su nulidad y se reenvíen las actuaciones al tribunal de origen para el dictado de un nuevo pronunciamiento con otra integración.

En desarrollo de sus agravios, cuestiona particularmente el argumento de la sentencia según el cual la determinación del quantum indemnizatorio en la etapa de ejecución no implicaría una indebida prolongación del litigio ni una nueva instancia de producción de prueba.

Afirma que, al no revestir el carácter de titular registral del inmueble objeto de autos, le resulta materialmente imposible cumplir por sí mismo con la obligación de escriturar, por lo que diferir la determinación de las indemnizaciones a la etapa de ejecución, necesariamente implica producir prueba que no fue oportunamente ofrecida ni incorporada al proceso.

Sostiene que ello configura una violación de los principios de congruencia, cosa

juzgada, debido proceso y defensa en juicio, todos ellos de raigambre constitucional. Agrega que la determinación del monto de condena sólo puede diferirse cuando se trata de una suma ilíquida pero fácilmente liquidable mediante las constancias ya incorporadas al expediente, circunstancia que -según afirma- no se verifica en el caso, por no existir prueba que permita realizar la liquidación a la que remite la sentencia recurrida.

Asimismo, señala que el fallo resulta arbitrario por apartarse de las normas procesales que rigen la materia, en tanto habilitaría tácitamente la producción de prueba en la etapa de ejecución de sentencia sin fundamento alguno.

Por último, sostiene que esta Cámara rechazó los agravios oportunamente planteados sin la debida fundamentación lógica y jurídica exigible a todo pronunciamiento jurisdiccional válido. Formula reserva del caso constitucional y del recurso extraordinario federal para el supuesto de obtener una decisión adversa y solicita se haga lugar al recurso interpuesto.

III. Que, corrido el pertinente traslado, la actora Sra. Alicia Griselda Godoy, mediante apoderados, contestó solicitando se declare formalmente inadmisibile el recurso de casación interpuesto por el demandado, con expresa imposición de costas.

En sustento de su postura, sostiene que el recurrente formula un planteo fundado en una mera disconformidad con los resolutorios adoptados en primera y segunda instancia, poniendo en crisis la sentencia mediante argumentos que considera absolutamente vacíos de fundamentos aptos para sustentar la admisibilidad de la vía intentada. Afirma que la demandada continúa exponiendo una posición infundada respecto de los hechos de la causa, los cuales fueron correctamente evaluados tanto por el Juez de grado como por esta Cámara.

Asimismo, señala que el recurso se apoya en el agravio referido a una supuesta falta de congruencia de la sentencia a los fines de su ejecutoriedad, cuestión que califica como un posicionamiento subjetivo acerca del devenir del proceso. Refiere que, al promover la demanda, precisó que la indemnización debía proyectarse sobre las divergencias existentes entre los precios de mercado correspondientes a una propiedad con su situación dominial regularizada y el limitado derecho posesorio que ostenta la actora, destacando que la sentencia ordena al vendedor entregar la escritura correspondiente conforme a derecho.

Por otra parte, sostiene que todo el andamiaje recursivo desarrollado por el demandado se sustenta en su negativa a otorgar la escritura comprometida contractualmente,

advirtiendo que los agravios se fundan en las consecuencias derivadas del eventual incumplimiento de la orden judicial de escrituración. En tal sentido, afirma que la demandada proyecta sus críticas sobre las pautas establecidas por el magistrado para la determinación del daño frente a dicho incumplimiento.

Finalmente, expresa que el recurso sólo exterioriza una disconformidad con lo resuelto, con el objeto de atenuar las consecuencias de una eventual desobediencia judicial, sustentando para ello una alegada errónea aplicación del derecho que considera infundada e improcedente. Agrega que la sentencia recurrida efectuó una correcta valoración de la prueba producida y una adecuada aplicación del derecho a las circunstancias de hecho expuestas en la traba de la litis. Destaca, además, que el recurso no satisface las exigencias previstas en el art. 252° del CPCC, en tanto no contiene una mención clara y concreta de la ley o doctrina presuntamente violada o erróneamente aplicada, limitándose a expresar una discrepancia con la decisión adoptada por esta Cámara, por lo que solicita su rechazo al no configurarse las causales habilitantes de la instancia extraordinaria.

IV. Que, una vez reseñados los fundamentos invocados en apoyo de la vía de excepción en tránsito y la contestación formulada por la contraria en pos de su desestimación, cabe ingresar al análisis preliminar que instituye el art. 255° del CPCC.

En función de ello, vale consignar, por un lado, que el mencionado remedio ha sido presentado en tiempo hábil para su ejercicio, según lo proveído el 11/09/2025, 1er. párrafo, atendiendo lo dispuesto por el art. 252° del CPCC, y por otro lado, que se dio cumplimiento con el depósito previo exigido por el artículo 253° de ese marco ritual (v. presentación del 29/09/2025 y despacho del 02/10/2025, primer párrafo).

V. Que, en lo que respecta a las restantes condiciones de admisibilidad de la vía intentada, corresponde adelantar que el recurso de casación interpuesto no puede prosperar, por no satisfacer adecuadamente las exigencias previstas por los arts. 251°, 252° y 255° del CPCC.

Además, si para la apertura del tránsito revisor de excepción no resulta admisible el empleo de manifestaciones que, aunque no sean expresamente idénticas, resulten al menos evidentemente similares a las bosquejadas al apelar, en este caso no es posible obviar que del simple cotejo de los escritos recursivos -expresión de agravios y casación- se advierte una innegable analogía en sus fundamentos.

Pues ello resulta demostrativo de una mera disconformidad, insusceptible de provocar la habilitación formal del planteo, toda vez que no se refutan adecuadamente las bases

argumentales en las que se edifica la sentencia que se busca poner en crisis.

Nótese que el recurrente vuelve sobre la alegada imposibilidad material de escriturar por no revestir el carácter de titular registral del inmueble; reitera los argumentos vinculados a las cesiones invocadas por su parte y a la consecuente ausencia de obligación a su cargo; reproduce su cuestionamiento a la condena subsidiaria por incumplimiento y a la determinación del quantum indemnizatorio en la etapa de ejecución de sentencia; e insiste en la invocada afectación de los principios de congruencia, cosa juzgada, debido proceso y defensa en juicio.

De la simple confrontación de ambos remedios se advierte que tales planteos constituyen, en lo sustancial, una reedición de los agravios ya introducidos al apelar, sin desarrollar una crítica específica dirigida a los fundamentos brindados por esta Cámara para desestimarlos.

De tal modo, el recurso no logra demostrar de manera concreta cuál sería el error jurídico en que habría incurrido la sentencia recurrida, ni identifica con la claridad necesaria la norma o doctrina legal que considera violada o erróneamente aplicada, limitándose a expresar su discrepancia con la solución adoptada por esta Cámara.

No basta, a los fines de habilitar la instancia casatoria, con invocar arbitrariedad, violación de la ley, errónea aplicación normativa o afectación de garantías constitucionales, si tales menciones no se encuentran acompañadas de una refutación concreta, contundente y pormenorizada de los fundamentos centrales del pronunciamiento que se pretende poner en crisis.

En ese sentido, el Superior Tribunal de Justicia ha señalado en autos “Freccero” (Expte. N° BA-20645-C-0000, Sentencia del 05/06/2025), que no cumple con el requisito de debida fundamentación que establece el art. 286° (actual 252°) del CPCC, la casación que no demuestra en forma cabal los errores y arbitrariedades en la motivación de la sentencia que impugna. Máxime cuando, contrario a ello y lejos de cumplir con tal cometido, no hace más que insistir en planteos genéricos y dogmáticos, cuyo contenido es la simple alusión a principios constitucionales vulnerados, sin relacionar de manera crítica y directa esos agravios con los fundamentos de la sentencia.

Desde esa perspectiva, el recurso no rebate eficazmente las razones dadas por esta Cámara al confirmar la sentencia de grado, sino que procura reeditar el debate ya sustanciado y decidido, exteriorizando una disconformidad en abstracto con lo resuelto, insuficiente por sí sola para abrir la vía excepcional pretendida.

A ello se suma que los agravios introducidos involucran aspectos que remiten

predominantemente a revisar cuestiones de hecho y prueba, ajenas al ámbito propio del recurso de casación. En particular, el planteo relativo a la imposibilidad de cumplimiento de la obligación de escriturar, la valoración del contrato celebrado entre las partes, la conducta asumida por el demandado, la existencia o no de elementos probatorios para la determinación de la indemnización subsidiaria ante el incumplimiento y el alcance de las pautas fijadas para la etapa de ejecución, cuestiones que remiten necesariamente al análisis de circunstancias fácticas y probatorias que ya fueron ponderadas en las instancias ordinarias.

Así, bajo la invocación de supuestas infracciones normativas, el recurrente pretende obtener una nueva revisión de la causa, finalidad que excede el marco de la instancia extraordinaria, reservada para el control jurídico del fallo y no para reeditar el debate ordinario sobre la plataforma fáctica, la prueba producida o la interpretación de los antecedentes del proceso.

En consecuencia, al no verificarse una crítica concreta y razonada de los fundamentos de la sentencia recurrida, ni demostrarse la concurrencia de alguna de las causales previstas por el art. 252° del CPCC, corresponde declarar formalmente inadmisibile el recurso de casación interpuesto por el demandado.

Por lo expuesto, a fin de evitar un dispendio jurisdiccional innecesario, con arreglo a lo dispuesto por los arts. 251°, 252°, 255° y 143° del CPCC, con la abstención de la Dra. María Luján Ignazi, el **TRIBUNAL RESUELVE:**

I. Declarar inadmisibile el recurso de casación interpuesto por la parte demandada el 8 de septiembre de 2025 contra la sentencia del 21 de agosto de 2025, con costas por aplicación del principio general de la derrota (art. 62° del CPCC).

II. Regular los honorarios profesionales del Dr. Maximiliano Mullally Bratulich, por su desempeño en representación del demandado, en el 25% y los relativos a los Dres. Hernán Dario Nuñez y Jorge Antonio Manzo, en conjunto, por la labor efectuada en defensa de la actora, en el 35%, en ambos casos a calcular sobre lo regulado en la instancia de origen (arts. 6°, 15° y cc. Ley G 2.212).

III.- Regístrese, protocolícese y notifíquese (arts. 120° y 138° del CPCC).-

**GUSTAVO BRONZETTI NUÑEZ-PRESIDENTE, MARÍA LUJÁN IGNAZI -
JUEZA, ARIEL GALLINGER -JUEZ. ANTE MÍ: ANA VICTORIA
ROWE - SECRETARIA.**