En la ciudad de Rawson, capital de la Provincia del Chubut, el Superior Tribunal de Justicia, en Acuerdo, con la presidencia a cargo de la Dra. Camila Banfi Saavedra, y la presencia de la Dra. Silvia Alejandra Bustos y de los Dres. Ricardo Alberto Napolitani, Mario Luis Vivas, y Andrés Giacomone, procede al dictado de la sentencia definitiva en los autos caratulados: **«Herederos de <Persona 1> E. c/ <Persona 7> s/ Resolución de contrato» (Expte. N° 25374 - 2021)**, según los sorteos practicados oportunamente.

Acto seguido, se resolvió plantear y votar la siguiente cuestión: ¿Es procedente el Recurso de Casación?

El Dr. Mario Luis Vivas dijo:

Llegan los presentes autos a conocimiento de este Superior Tribunal de Justicia en virtud del recurso de casación (ID 1320917) presentado por los Dres. <Persona 3> y <Persona 4>, por la representación de los herederos del Sr. <Persona 1>, contra la SDC N° 51/2023 de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn, que se dictó como consecuencia del reenvío ordenado por este Tribunal mediante la SI N° 31/2021.

I.- Considero necesario hacer un breve repaso del caso y de los actos que justifican esta nueva intervención del Tribunal.

La compraventa: En autos se dirime el conflicto suscitado en la compraventa de un establecimiento rural de 10.000 hectáreas, a tranquera cerrada, que se realizó en el año 2012 entre el mencionado <Persona 12> (vendedor) y el Sr. <Persona 7> (comprador).

En ese contrato se pactó el precio de venta en kilogramos de carne según cotización del <Persona 14> a una fecha, pagadero en siete cuotas y según una formalidad expresamente establecida, con mora automática, multa por retraso y, sin perjuicio de ésta, la posibilidad de resolver el contrato por incumplimiento de dos cuotas consecutivas o tres alternadas; previéndose que a partir de la segunda cuota podía escriturarse, consolidándose el saldo en un mutuo hipotecario.

El conflicto: El <Persona 12> por el desarrollo del contrato promovió juicio para resolver la operación; acusó al comprador de haber incurrido en mora desde la segunda cuota hasta incumplir el pago de las cuotas quinta y sexta del precio. Tal su comunicación por CD N° 401745386 del 2/11/2013 (recibida por <Persona 7> el 7/11/2013).

El <Persona 11> rechazó ese reclamo y, por el contrario, demandó que se condene al vendedor a escriturar el predio, como lo habilitaba el contrato; tal su intimación por CD N° 284640292 del 5/11/2013 (recibida el mismo 5/11/2013) para que arbitre *"los medios necesarios"* para concretarla. Pues, básicamente, sostuvo haber pagado según se pactó y que era el vendedor quien se encontraba en mora de escriturar. Además, opuso una excepción de incumplimiento por haber recibido -dijo- el ganado enfermo, y con una interdicción de venta. También promovió la consignación judicial del saldo adeudado. Los juicios tramitaron acumulados.

La sentencia de primera instancia: La jueza interviniente dictó una sentencia única, SD N° 38/2019, por la que hizo lugar a la demanda del

vendedor <Persona 1> a favor de la resolución del contrato, y ordenó la restitución del inmueble con sus construcciones, mejoras y ganado; a la par, rechazó los juicios de escrituración y de consignación planteados por el comprador <Persona 7>.

Para decidir así, en síntesis, valoró las cláusulas del contrato (venta a tranquera cerrada, precio, forma de pago, escrituración, mora automática, con posibilidad de aplicar multas por demora e incluso de resolver el contrato por incumplimientos puntuales). También, fundamentalmente, la pericial contable que informa que cuando el vendedor <Persona 1> intima por CD (2/11/2013) al comprador <Persona 7>, éste adeudaba la cuota quinta y sexta (vencimiento: 30/5/2012 y 29/3/2013 respectivamente), y que no se acreditaron las entregas de dinero en efectivo con documental válida. Consideró, además, que tales circunstancias no cambian por la CD (5/11/2013) con que <Persona 7> intimó a <Persona 1> para escriturar, pues no lo coloca en mora frente a sus propias demoras en el pago de la segunda cuota que habilitaba ese pedido, y a la falta de cumplimiento de los recaudos para escriturar (tal intimación por CD de la <Persona 9> para que abone los sellados necesarios). Por otro lado, valoró que las defensas del comprador sobre el ganado enfermo y su interdicto de venta no se acreditaron, y que la renuncia del vendedor por el art. 1374, inc. 4°, del Código Civil de Vélez Sarsfield solo aplica a la cuota cuarta cuyo pago se recibía, sin que corresponda su extensión a las cuotas siguientes.

La apelación ordinaria: Esa decisión fue recurrida por el comprador <Persona 11>. Cuestionó, por un lado, que la jueza consideró impagas las cuotas quinta y sexta al momento de la resolución al valorar la pericia contable en forma errónea, no juzgó la conducta de la vendedora (que recibió pagos y multas) en función de la prueba testimonial (declaración de la <Persona 5>) ni la pericia informática (sobre email de la <Persona 5> con documentos-recibos adjuntos) que justifican los pagos y la recepción sin reserva de parte de la cuota quinta que impedía resolver el contrato. Y, por otro lado, porque su parte intimó al vendedor para escriturar antes que éste comunique la resolución, siendo ésta una obligación indistinta para ambas partes.

La primera sentencia de cámara y su nulidad: La decisión de primera instancia fue confirmada por la SDC N° 13/2020 de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn. No obstante, esta sentencia fue impugnada por el recurso extraordinario que presentó la parte compradora, fundado en el quebrantamiento de forma. Su revisión en esta sede extraordinaria motivó el dictado de la SI N° 31/2021 que, verificado el vicio, la anuló y dispuso el reenvío del caso para que la Alzada -debidamente integrada por subrogantes legales- dicten un nuevo fallo.

La nueva intervención de la Cámara: La Cámara, así devuelto el caso, dispuso realizar en forma previa al dictado de la nueva sentencia una ampliación de la prueba pericial contable en función de la restante prueba obrante en autos (SIC N° 121/2022, fs. 1040/1041).

En particular, los camaristas pidieron al perito que verifique si las cuotas quinta y sexta del contrato de compraventa fueron abonadas total o parcialmente por el comprador <Persona 7>, a partir de la información documental -entre ella, los correos electrónicos y la documentación informal digital aportada por la defensa- con el fin de esclarecer la imputación de los pagos en discusión al momento de la resolución contractual (2/11/2013).

El perito contador <Persona 8>, en el informe ampliatorio (ID 975311) presentado el 7/11/2022, en función de la pericia informática sobre los correos electrónicos remitidos entre la <Persona 5> y la compradora, concluyó lo siguiente: 1) hubo un excedente de dinero de la cuarta cuota que pudo haberse imputado a la cuota quinta (vencida 30/5/2012), y una transferencia y una presunta entrega en efectivo, quedando un saldo pendiente; 2) no existe, sin embargo, constancia firmada por el vendedor ni respaldo documental contable que permita tener por acreditados esos pagos con certeza; 3) de la cuota sexta (vencida 29/3/2013) no se acreditaron transferencias bancarias ni documentación que permitiese vincular movimientos de dinero al respecto.

La parte actora cuestionó esa ampliación pericial porque, en lo pertinente, presenta inconsistencias con el informe original sobre las cuotas impagas: los pagos invocados por la compradora carecen de respaldo documental emanado del vendedor; se fundó en los resultados de la pericia informática, que no valida el rigor

contable de los documentos adjuntos a los correos electrónicos.

Sobre esta base los camaristas dictaron la SDC N° 51/2023 en cuestión para revocar la sentencia de primera instancia y dejar sin efecto la resolución contractual pedida por <Persona 1>, haciendo lugar a la demanda de escrituración con más la admisión del pago por consignación efectuado por <Persona 7>.

Para decidir así, sucintamente, analizaron las siguientes cuestiones: 1) la pericia contable complementada por la informática acreditó pagos en efectivo que, si bien no cuentan con respaldo documentado formal, fueron verificados a partir de los correos electrónicos de la <Persona 5> y el <Persona 11>; 2) se tuvo por probado, entonces, que el vendedor recibió pagos parciales de la cuota quinta sin hacer reservas, lo que inhibió su derecho a resolver el contrato (art. 1375, inc. 4°, Cód. Civ.); 3) la CD enviada por el vendedor invocó el incumplimiento de las cuotas quinta y sexta, y por lo anterior no refleja la realidad de los hechos; 4) la pericia contable comprobó que la cuota segunda estaba paga y, por lo tanto, habilitado el pedido de escrituración que formuló el comprador; 5) el comprador intimó al vendedor para escriturar antes que éste comunique la resolución; 6) la obligación de escriturar es común y de plazo tácito, por lo que el vendedor quedó en mora con la mera interpelación del comprador; 7) se verificó que el comprador consignó un monto superior al adeudado, incluyendo intereses y mora, cumpliendo los recaudos para su procedencia.

El recurso de casación: La parte actora <Persona 12> interpuso contra este nuevo pronunciamiento de la Cámara el recurso de casación (ID 1320917) en examen, cuya admisibilidad ya fue declarada por la SI N° 223/2024 y justifica la intervención del Tribunal.

En lo conducente, en su apartado cuarto acusó la arbitrariedad de los jueces al valorar la prueba, en forma absurda por ser ajena a la realidad del caso. Señaló que omitieron indicar qué pruebas acreditan los pagos en efectivo, que habían sido desconocidos y negados por su parte. Sostuvo que los pagos no se probaron y por esto la resolución del contrato es válida y eficaz. Afirmó que al momento de notificar al comprador la disolución, éste se encontraba en mora automática por las cuotas 5° y 6°.

Precisó que los dos votantes *"comparten argumentos"* y por esto los refutó en conjunto, como sigue. Les cuestionó que otorgaron entidad probatoria indebida a la pericia informática, que sólo prueba un intercambio de mails entre la testigo <Persona 5> y el demandado <Persona 7>; pues, los recibos adjuntos a esos correos -dijo- fueron desconocidos por su parte y no acreditan fehacientemente -en rigor- los tres pagos en efectivo que invocó el <Persona 11>. No analizaron esta pericia informática en conjunto con la declaración de la mencionada testigo (declaró que los recibos adjuntos eran proyectos, les falta la firma del vendedor, ella no estaba presente al momento del pago, desconoce si el vendedor recibió los importes). Así consideraron el pago parcial de

la cuota quinta y asumieron que el vendedor lo recibió sin reserva, y concluyeron que por esto renunció a pedir la resolución.

Sostuvieron que <Persona 1> quedó en mora por la intimación de <Persona 7> para escriturar, pese a que este último no había cumplido con sus propias obligaciones previas (pagos y sellados reclamados por <Persona 9>). La Cámara admitió el pago por consignación sin que estén cumplidos los requisitos del Código de fondo para ello.

A continuación señaló que los jueces infringieron su propio criterio jurisprudencial. Citó, v.g., votos previos del Dr. Hansen donde precisó sobre una transferencia bancaria, su imputación de pago (SIC 58/2023) y sobre el recibo como prueba del pago (SD N° 17/2023). También citó un voto del Dr. Fiordelisi en donde consideró que para tener por válido el pago debe contarse con recibo firmado por quien lo recibió (SDL N° 4/2023).

Para el recurrente estos criterios eran/son aplicables al deudor de autos, en tanto, comerciante experimentado que debía abonar sumas muy importantes.

Acompañó la afirmación anterior con el análisis del art. 895 del CCyC sobre el recibo de pago, y de la cláusula décima del boleto donde se estipuló expresamente cómo pagar las cuotas y quién otorga el recibo.

Sobre la ineficacia de la intimación a escriturar que formuló <Persona 7> por CD contra <Persona 1>, dijo que la interpretación dada por los camaristas es arbitraria, pues a la fecha de ese requerimiento no estaba preparado el acto

escriturario (había sellados pendientes de pago) y el comprador además adeudaba las cuotas quinta y sexta. Insistió en que aquella CD no fue propiamente una interpelación para escriturar, en tanto requirió a <Persona 1> que *"arbitre lo que estime corresponder para proceder a la firma de la escritura traslativa de dominio"*, y carecía de fecha y hora para el acto y se encontraba pendiente realizar los actos exigidos por la <Persona 9> (según su declaración testimonial).

Agregó su análisis de la obligación de escriturar, que importa una obligación recíproca de hacer para el vendedor y el comprador; pero que, para su realización dependen -en rigor- de la intervención del escribano. Y concluyó que para que se aplique la mora a las partes, deben ser citadas por éste en un día y hora determinada. Computó el contenido de la CD del 5/11/2013 de <Persona 7> dirigido a la <Persona 9> y surge que no estaban dadas las condiciones para la escrituración, tal como lo indicó la notaria en su CD del 12/11/2013 de contestación reclamándole el pago adelantado de gastos (lo que también declaró en su testimonial). En suma, sostuvo el recurrente: la intimación de <Persona 7> dirigida a <Persona 1> para escriturar era ineficaz para colocarlo en mora, por anticipada.

Por último, en relación con el juicio de consignación que interpuso el comprador <Persona 7>, señaló que al revocarse la decisión impugnada por arbitrariedad deberá resolverse el rechazo de la demanda por escrituración para hacer lugar a la resolución del contrato; y esto implicará

necesariamente el rechazo del pago por consignación en cuestión.

La parte actora casacionista -sobre esta base y con *"reserva"* del caso federal- solicitó que se revoque la sentencia de la cámara para hacer lugar a la demanda de resolución contractual.

El trámite extraordinario: El recurso fue declarado bien concedido por la SI N° 223/2024 y se puso la causa a disposición de las partes a los fines del art. 296 del CPCC. Ambas presentaron su memorial del caso (actora: ID 1694302; demandada: ID 1693501, respectivamente).

La actora recurrente ratificó su posición de la casación en cuanto a la arbitrariedad de la sentencia de Cámara en la valoración de las pruebas, y solicitó su revocación.

La demandada, por su lado, sostuvo la validez de la sentencia de Cámara y solicitó el rechazo del recurso de casación, argumentando que: 1) como comprador no incurrió en mora en los pagos reclamados; 2) la resolución contractual fue inválida porque la cuota quinta estaba parcialmente paga, y el vendedor aceptó pagos parciales sin hacer reservas; 3) el vendedor incurrió en mora al ser intimado para realizar la escritura del inmueble; 4) la Cámara interpretó las pruebas periciales informática y contable en forma complementaria; 5) el pago por consignación es válido no obstante ser posterior a la pretensión resolutoria que rechaza su parte; 6) la interdicción de la hacienda lo eximía de su obligación de pago de las cuotas hasta que se levantara la medida; 7) el caso introducido con el recurso de casación no configura un supuesto

de arbitrariedad, no se demostró un apartamiento de la prueba ni un error de derecho que lo justifique.

Por la resolución del 5/11/2024 se dio intervención al Procurador General para que dictamine en el caso. Señaló, en síntesis, que: 1) la Cámara incurrió en arbitrariedad al valorar la prueba sobre los pagos de las cuotas: se revocó la resolución del contrato sin prueba de esos pagos, la prueba pericial informática se basa en email y no documentos firmados por el vendedor, no se acreditaron movimientos bancarios ni recibos oficiales; 2) la Cámara no valoró la mora automática prevista en el contrato, interpretó que hubo recepción de pagos parciales y esto como una renuncia tácita a resolver el contrato; y 3) la consignación no podía enervar la resolución contractual ya operada. Sobre esta base propuso hacer lugar a la casación, revocar la sentencia recurrida y restablecer la decisión de primera instancia.

II. Análisis del caso. El caso para esta instancia de revisión consiste, de modo sintético, en determinar si se acreditó la arbitrariedad en la valoración de la prueba invocada y en este marco determinar si se probó -y de qué manera- el pago de las cuotas quinta y sexta, lo que permitiría establecer si corresponde confirmar la resolución contractual como se decidió en Primera Instancia, o si, por el contrario, debe estarse a la procedencia de la demanda por escrituración, junto con la declaración de la validez de su pago por consignación como lo determinó la Cámara.

Lo primero que tengo que señalar es que si bien el planteo conlleva el tratamiento de cuestiones de hecho y de prueba, que por regla resultan ajenas a las instancias extraordinarias (SD N° 49/2020 y sus remisiones), considero que corresponde hacer excepción a ella en vista de los argumentos casatorios suficientes con que se ataca la validez de la sentencia de Cámara.

II.1.- Confrontación. Ahora, en función de la causal de arbitrariedad imputada a la Cámara, corresponde que coteje las razones dadas por los jueces para justificar su decisión, con la crítica del recurrente en cuanto esté enderezada a denunciar y a demostrar su inconsistencia. Tal el control dialógico de la valoración probatoria sobre pagos, renuncia, escrituración y consignación que sigue.

II.2.- Así, a los fines del presente, quiero sintetizar que para la Cámara: 1) se acreditó que <Persona 1> recibió un pago parcial de la cuota quinta sin hacer reserva, y con ello renunció tácitamente a la facultad resolutoria (se coteja prueba pericial contable con la prueba pericial informática); 2) por lo tanto, la comunicación por disolución del contrato con base en el incumplimiento de las cuotas quinta y sexta se funda en deuda inexistente (se destaca esta contradicción en la CD); a su vez, 3) la obligación de escriturar estaba sujeta a plazo tácito, la intimación de <Persona 7> constituyó en mora al vendedor (aplica el art. 509 del C.Civ.); 4) la consignación por los pagos pendientes es admisible y procedente; 5) no se acreditó incumplimiento de <Persona 1> en

relación con la interdicción del ganado (así, ambos jueces, Dr. Hansen y Dr. Fiordelisi).

La parte casacionista denuncia que esa valoración de las pruebas es arbitraria. Señala que si bien los camaristas parten de una premisa acertada sobre la necesidad de verificar el pago de las cuotas quinta y sexta, han llegado a un resultado inexplicable por asumir que la pericia informática otorgaría *"precisión y claridad sobre la forma en que sucedieron los hechos".*

Sostiene que esta pericia -en rigor- sólo acredita el intercambio de correos electrónicos entre la <Persona 5> (declaró ser apoderada del vendedor al momento de la operación) y <Persona 7>, y que los documentos adjuntos eran *"proyectos de recibo"* (cita la declaración testimonial de la primera); pero no prueban los pagos, que han sido negados por su parte.

Precisa que no existe extracción de cuentas bancarias de <Persona 7> ni acreditación en cuentas de <Persona 1> que se condigan con los supuestos pagos, ni testigos sobre su entrega.

II. 3.- Sobre los pagos. En estos términos, por las consideraciones que siguen, le asiste la razón a la parte actora recurrente en su impugnación.

II.3.a.- En efecto, observo que los jueces *a quo* partieron de las afirmaciones sobre pagos que formuló el demandado, y se basaron en la ampliación del informe pericial contable que dispusieron de oficio *"para mejor proveer"* (según la resolución SIC N° 121/2022), en cuanto ordenaron al perito contador computar los documentos individualizados

por la pericia informática a partir de los correos electrónicos intercambiados entre la Dra. <Persona 5> y el comprador <Persona 7>.

Sin embargo, esos correos electrónicos (aún verificados formalmente por el perito informático) sólo hacen referencia a documentos adjuntos identificados como *"recibos"* (algunos con la leyenda *"no entregados"*) que, si bien detallan medios e importes y el concepto cuota o multa, carecen de la firma (digital o electrónica) del vendedor, de fecha verificable y algunos directamente de imputación al contrato en crisis (ver fs. 586/596, 599/601).

Los jueces han asumido, así, una realidad sin base adecuada; pues, en el caso concreto no se verifican dos de las cuatro garantías específicas que, según <Persona 13> (a quien sigo en esto, sin perjuicio de otros), tienen que estar presente para valorar con rigor los documentos electrónicos (instrumentos particulares) como los que están en cuestión.

Es que, en lo que entiendo como esencial, nada aporta que se verifique formalmente (pericia mediante) su integridad o exactitud (que el soporte que se presenta no ha sido alterado) o la licitud de su obtención (sin afectar derechos y libertades fundamentales), si no puede atribuirse la autoría del documento (esto es, si no se constata la realidad del sujeto al que se le atribuye; según se regula en el art. 1012 del Cód. Civil y modernamente en el art. 288 del CyCC), ni la certeza contable de su contenido (concordancia del documento con la realidad; interpretación del art. 319, CyCC) (ver:

"Prueba Electrónica: Parte Especial", en: Derecho Procesal

Electrónico Práctico, Carlos Camps [Dir.], AAVV, ed. Albremática, Buenos Aires, 2021, p. 441 y sig.).

II.3.b.- A la par también advierto que esa valoración que formuló la alzada es fragmentada porque no confronta adecuadamente con la documentación adjuntada por las partes, las declaraciones de la testigo <Persona 5> ni la prueba pericial contable íntegra.

Y, además, no se ajusta al criterio de la SD N° 41/SRE/2004 de este Tribunal -que hago mío- que señala: *"el juez debe organizar lo disperso de la prueba y evaluarla con sagacidad y vocación de síntesis, pero sin omitir aquella de la que no puede prescindirse"*.

Así, pues, aplicando ese criterio desde el contrato de compraventa como base del caso, tengo que: la cláusula octava regula que la falta de pago en fecha hará incurrir al deudor en mora automática (con lo que va de suyo respecto de intimaciones); la cláusula novena habilita a solicitar la disolución por falta de pago de dos cuotas consecutivas o tres alternadas; y la cláusula décima prevé -en lo conducente- que el comprador debe abonar las cuotas cuarta y quinta en efectivo, en mano del vendedor, y éste es quien extiende el recibo por su recepción (ver fs. 40/41). Todas estas previsiones se ajustan a lo que disponen los citados arts. 505, 509, 725, 742, 750, 1197, 1998, párr. 1°, 1323 y 1349 del Cód. Civil de Vélez Sarsfield.

La declaración testimonial de la <Persona 5> permite corroborar la verdadera valoración de los

documentos adjuntos a los correos electrónicos, en cuanto manifestó que: *"esos recibos no eran oficiales… no estaba presente cuando se hacían los pagos… los recibos que debían otorgarse como válidos los firmaba el <Persona 12>, los míos no eran válidos"* (fs. 292/293vta). Sustancia ésta que, como señalé en el punto II.3.A *supra*, no cambia por la verificación informática realizada (fs. 582/602).

También la pericia contable de fs. 543/552 es consistente con esos elementos previos. El perito explica que requirió a las partes la documentación respaldatoria para realizar la experticia, y la demandada -en lo pertinente- no la suministró. No obstante, indica que pudo establecer en función de las constancias existentes y de los hechos reconocidos por ambas partes en sus postulaciones que: 1) la cuota segunda estaba pagada, 2) la cuota tercera se canceló junto con las multas por la demora, 3) la cuota cuarta se pagó con un excedente de la anterior, cheques y transferencias, junto con multas por la demora; y 4) *a la fecha en que el vendedor envió la CD al comprador para resolver el contrato, no existe constancia con soporte bancario ni documental fehaciente que acrediten los pagos de las cuotas quinta y sexta, ni de eventuales multas* (énfasis agregado).

II.3.c.- Ahora bien, valoradas las constancias del caso de la manera que propongo queda acreditada de manera suficiente la arbitrariedad denunciada en la casación.

Pues, en síntesis, resulta patente que -en el caso concreto- los jueces fundaron su convicción

acerca del cumplimiento parcial de la cuota quinta (y, por extensión, acerca de la ineficacia de la resolución contractual) en una conjunción de elementos probatorios que -a mi modo de ver- no alcanzan el grado de certeza (individual ni globalmente) exigido para tener por configurado un pago relevante con el alcance de los arts. 505, 725, 742 y 750 del Código Civil de Vélez Sarsfield y, por ende, hacer operativa la supuesta renuncia a pedir la disolución del contrato por parte del vendedor (arts. 1204 y 1375, inc. 4°, Cód. Civ.).

Dicho de otra manera: los jueces terminaron asignando eficacia probatoria de manera arbitraria a actos que -en rigor- no emanan propiamente del vendedor <Persona 1>, y que tampoco tienen el efecto liberatorio que pretende el demandado, prescindiendo -a la par- de material probatorio relevante.

La decisión de los jueces de Cámara es, ya con todo esto, equivocada.

II.4.- Sobre la renuncia. También por lo anterior es que debe descartarse la aplicación del art. 1375, inc. 4°, del Código Civil de Vélez Sarsfield que hicieron en el caso.

Es que la renuncia del derecho a solicitar la disolución del vínculo por parte del vendedor (cláusula novena del contrato, fs. 40 vta.) no puede presumirse a partir de la valoración probatoria que hizo la alzada, por todos sus déficits ya analizados; y, en todo caso, su interpretación debió ser restrictiva (art. 874 del Código Civil; CSJN, Fallos: 307:2216; 318:2660; 321:793 y 326:2686, entre otros).

Así, por ejemplo, lo señaló la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa *"Calix"* de 2003 donde sostuvo, con remisión del Dictamen del Procurador General, que: *"(p)or aplicación del principio establecido en el art. 874 del Código Civil, la intención de renunciar no se presume y la interpretación de los actos que induzcan a probarla debe ser restrictiva"* (Fallos 326:2686).

De modo que, por esto, en cuanto la decisión impugnada también se aparta de esos claros criterios, resulta arbitraria y deja de ser constitucionalmente válida (art. 18, Const. Nacional y art. 169, Const. del Chubut).

Además, incluso soslayando la arbitraria valoración de pruebas verificada, no puedo dejar de advertir -como otro elemento que justifica mi decisión- que del otro lado del expediente, el comprador <Persona 7>, interesado en la continuidad de la relación contractual, no ha acreditado de manera válida haber pagado las cuotas en cuestión, ni siquiera que se hubiera ajustado a los términos del contrato (SD N° 15/SRE/1999).

II.5.- Conclusión sobre pagos y renuncia. Por el anterior análisis considero que los camaristas asumieron pagos y excedentes sin pruebas, y también imputaron renuncias sin dar razones fundadas para ello. Estos aspectos del caso debieron ser analizados en conjunto, como lo he hecho (asumiendo el criterio de este Tribunal en la SD N° 41/SRE/2004 citada), pues así queda explicado de manera razonada y justificada -en línea con la decisión de primera instancia y lo reclamado en casación- porqué el actor aquí casacionista dio por terminado

el contrato en la especie y porqué los actos del demandado resultan inhábiles para impedir ese desenlace.

Por todo esto adelanto que propondré casar la sentencia que se revisa en estos puntos.

II.6.- El dictamen del Procurador. Avala la conclusión anterior el Procurador General en su Dictamen, que recorre el mismo camino de análisis que he transitado hasta aquí.

Así, en cuanto señala -en síntesis- que el contador: 1) en su primer pericia requirió a la demandada documentación que acredite los pagos en cuestión que dijo haber realizado, y no aportó elementos que los respalde desde el punto de vista contable o fiscal; 2) luego agregó que la pericia informática ha permitido verificar por medio de documentos adjuntos a correos electrónicos enviados por <Persona 5> a <Persona 7>, la emisión de recibos que habilita a reconocer la entrega de tales sumas de dinero por parte del comprador; y precisó que 3) estos elementos apreciados de un modo consistente con el ordenamiento jurídico vigente, no resultan eficaces para tener por acreditadas entregas y recepciones de suma de dinero; 4) analizada la verdadera entidad de los documentos mencionados en la pericia informática no puede más que concluirse, como lo hace correctamente la decisión de primera instancia, que no pueden válidamente constituir prueba de pago alguno respecto de un tercero que no participó en la elaboración de los mismos.

El dictamen sobre esta base propone casar la sentencia de cámara para dar validez a la sentencia de primera instancia.

Conclusión esta que comparto y, como adelanté, lo reflejaré oportunamente.

II. 7.- Sobre la escrituración y la consignación. Ahora, para completar el análisis de las cuestiones que surgen de los autos corresponde revisar también la decisión de la Cámara sobre la escrituración y la consignación a instancia del <Persona 11>, en tanto también fueron impugnadas -por vía de consecuencia- en la casación.

II.7.a.- La escrituración en la Cámara. De la sentencia de la Cámara en crisis surge que los jueces asumieron, básicamente, que la parte compradora cumplió las obligaciones a su cargo y que, en consecuencia, podía reclamar la firma de la escritura y colocar en mora a la contraria.

La primera parte de esa afirmación debe descartarse con lo que ya analicé antes sobre el pago, su prueba y la renuncia (punto II.3 a II.5). Y la segunda -como señalaré a continuación- no se ajusta a la secuencia de autos. Tal como denunció el recurrente (pág. 32 y sig. del escrito digital de casación, punto B). Y adelanto que en esto también le asiste la razón.

II.7.b.- La argumentación de ambos jueces. En efecto, ambos camaristas señalaron que la carta documento enviada por <Persona 7> el 5/11/2013 a <Persona 1> lo constituyó en mora para escriturar, y que la falta de pago del importe requerido a <Persona 7> por la <Persona 9> para los gastos de la escritura era irrelevante, pues -asumieron- que el vendedor debía *"apersonarse"* (*dixit*: Dr. Hansen), o *"hacerse presente"* (*dixit*: Dr. Fiordelisi), en la <Lugar 1> el día y hora indicada

por la <Persona 9> para firmar la escritura y si no podía concretarse el acto por culpa del comprador (*"si así fuese"*: expresión de ambos jueces) entonces le quedaba purgada la mora al vendedor.

Sin embargo, esa descripción y su razonamiento no se ajustan al caso.

II.7.c.- El caso concreto. La mora en esta obligación de escriturar no es automática, está sujeta a un plazo suspensivo y tácito (a partir del pago de la segunda cuota, según la cláusula séptima del contrato); y si bien es de carácter recíproca (involucra a ambas partes) también es compleja por la intervención necesaria de un tercero (notario) y la realización de actos preparativos. Tal como lo que explican Mosset Iturraspe y Novellino (La obligación de escriturar. Ed. La Rocca, Buenos Aires, 1997, p. 102).

Entonces, si bien el acto podía ser instado por cualquiera de las partes (con límite en las previsiones de los arts. 510 y 1201 del C. Civ.), no era materialmente realizable a la fecha de su intimación inicial sino con intervención de la <Persona 9> y previo cumplimiento de las cargas (deberes secundarios) de cada interesado.

De modo que, en rigor, para que haya incumplimiento imputable por mora al respecto era necesario que quedaran debidamente definidas las circunstancias de lugar y tiempo en que podía cumplirse el acto. Y esto recién ocurrió según la <Persona 9> interviniente (CD de fs. 19 del expte. 12/2014, y su declaración a fs. 271, quinta pregunta) con posterioridad a la disolución del contrato ya requerida por el vendedor.

Por ello, advierto que a esa necesidad de determinar las circunstancias para la eventual imputación de mora, apunta el Dr. Hansen en su voto cuando cita jurisprudencia (ED 8:559, LL 88-141) con remisión al art. 509, párr. 2°, del C. Civ. (aplicable, según también citó <Persona 7> en su apelación a fs. 827 vta.), para después precisar que: *"constituye una obligación sujeta a plazo tácito la de otorgar la escritura traslativa de dominio cuando se obtengan los certificados correspondientes".*

Así, si bien el Dr. Hansen con esto se acerca a la posición del casacionista (punto B de pág. 32 y sig. del escrito digital del recurso), se separa del segundo votante que no tuvo en cuenta esas circunstancias concretas y justifica que aquí defina este punto (arg. arts. 298 y 299, CPCC).

II.7.d.- Valoración integral. Así, pues, en síntesis, para resolver el planteo concreto del casacionista con una interpretación recta de todo el caso considero que:

1) la CD de <Persona 7> remitida el 5/11/2013 a <Persona 1> (CD de fs. 21 del expte. 12/2014, misma también fs. 77 expte. 181/2014) fue ineficaz para constituirlo en mora, porque no fijaba día y hora para firmar la escritura ni estaban dadas las condiciones para ello (art. 509, párr. 2°, C. Civ.);

2) a ese momento, además, <Persona 7> ya estaba en mora respecto del pago de sus propias obligaciones (CD de <Persona 1> del 2/11/2013 resolviendo el contrato por falta de pago, como se acreditó antes), con lo cual su requerimiento

tampoco era hábil para constituir en mora al vendedor (arts. 510 y 1201, Cód. cit.);

3) de hecho la <Persona 9> testificó que al momento de esa CD de <Persona 7> no existía posibilidad de firmar la escritura, y que el acto recién estuvo en condiciones de realizarse el 10/1/2014 según lo comunicó a las partes interesadas (CD de fs. 19 del expte. 12/2014, y su declaración a fs. 271, quinta pregunta); esto es, con posterioridad a la resolución del vínculo producida con la CD del vendedor (pág. 34, escrito digital de casación), por lo tanto -como lo señala la parte aquí recurrente- extemporánea para inhibir tal disolución.

Por todo esto la pretensión de escriturar debe ser desestimada por ineficaz.

II.7.e.- Sobre la consignación. En cuanto a la consignación judicial de <Persona 7>, debo decir que tampoco posee virtualidad para neutralizar las consecuencias de su incumplimiento.

Por un lado, su pretensión de pago forzoso también es posterior a la finalización del contrato (basta cotejar las fechas de las CD y la pretensión de pagar como se indica en la demanda a fs. 94/vta. del Expte. N° 12/2014).

Además, por otro lado, el interesado en la consignación no acredita -en concreto- un ofrecimiento de pago previo ni la negativa ilegítima del acreedor a recibirlo (sólo menciona que éste no se presentó a firmar la escritura); tampoco prueba que el depósito consignado se ajusta al objeto, al tiempo y la forma exigibles por contrato (arts. 757 y 758, Cód. Civil).

Y no pierdo de vista que este es un modo *"excepcional"* de cumplir obligaciones (CSJN, Fallos: 316:441, voto del Dr. Nazareno) y que -por lo tanto- debe interpretarse en forma restrictiva.

Con lo cual, en el contexto del caso y frente a los recaudos omitidos por el interesado, debo proponer revocar la decisión de la Cámara también en este aspecto del caso.

II.8.- Conclusión integral sobre pagos, renuncia, escrituración y consignación. Resulta evidente, sin dudas, que los Camaristas incurrieron en un razonamiento vicioso al construir una conclusión positiva (pago) a partir de una base oficiosamente forzada y contraria a la natural carga probatoria (art. 381, CPCC) que exige -por regla general en la materia- que el pago, y su adecuación a lo que es exigible por contrato, sea probado fehacientemente por el deudor que lo invoca (arts. 505, 509, 725, 742, 750 y 1198, párr. 1°, del Cód. Civil); y con mayor razón si éste pretende, a su vez, invocar la renuncia a pedir la disolución del contrato (arts. 1204 y 1375, inc. 4°, del Código cit.).

Y también es evidente que ese vicio lo trasladaron al análisis de la escrituración y la consignación, pues si bien asumieron que el comprador había cumplido sus obligaciones y que podía colocar en mora al vendedor, en rigor, con lo analizado resulta que esto no era así, pues el comprador no había cumplido los pagos correspondientes; y con ello no sólo no podía colocar en mora al vendedor (arts. 510 y 1201 del Código Civil), sino que tampoco estaban dadas las

condiciones para firmar la escritura como pretendía al momento de su requerimiento. A la par, no acreditó las condiciones de la ley para imponer judicialmente el pago de lo pendiente al vendedor.

Y todo este desajuste del caso ocurre porque la apreciación de la prueba que hizo la Cámara sobre pagos, pericias, cartas documentos y declaraciones testimoniales no se ajusta, en concreto, a los parámetros de la sana crítica de los arts. 390 y 481 del CPCC, que excluyen la valoración discrecional, absurda o contradictoria de la prueba de los hechos (conf.: SD N° 15/SRE/2005 y 9/SRE/2007, entre otras) para tener por bien fundada la decisión jurisdiccional en los términos de los arts. 34, inc. 4°; 165, incs. 5° y 6°; y 274 del CPCC; y art. 3°, CCyC (conf.: SD N° 11/SRE/2014 y sus citas).

Así lo hemos resuelto en otras oportunidades al condenar la arbitrariedad en la valoración de las hechos y de las pruebas, en cuanto señalamos que *"el error grave y manifiesto, con quebrantamiento de las reglas que la gobiernan"* es un *"vicio lógico (que) se configura cuando la apreciación (como ocurrió en estos actuados) no es coherente y lleva al juzgador a conclusiones claramente insostenibles"* (STJCh, SD N° 16/SRE/2006, con cita de SD N° 34/SRE/2000; más actual las SI N° 30/SRE/2016 y 98/SRE/2017, entre muchas otras; los agregados son míos).

Por consiguiente, la sentencia de la Cámara debe ser casada en su totalidad para restituir -por los fundamentos aquí expuestos- el fallo de Primera

Instancia en cuanto resolvió sobre las pretensiones.

III.- La decisión propuesta para el caso. En función de lo expuesto y analizado, propondré al Acuerdo hacer lugar al recurso extraordinario de casación (ID 1320917) para casar por arbitrariedad la SD N° 51/2023 de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn, en todo cuanto decide; y, en consecuencia, declarar -por los fundamentos aquí expresados- la validez de la sentencia de Primera Instancia registrada como SD N° 38/2019, que tuvo por resuelto el contrato de autos a instancia del vendedor, y rechazó tanto la demanda de escrituración como el ofrecimiento de pago por consignación formulado por el comprador [arts. 291, inc. *e*, y 299, CPCC].

En relación a las costas de la Alzada (por readecuación: art. 282, CPCC) y de esta instancia extraordinaria, propondré imponerlas a la parte demandada perdidosa (art. 69 CPCC). Para esto considero no sólo la posición que asumió al plantear el recurso de apelación ordinaria, sino, también, la oposición que formuló en el memorial del art. 296 del CPCC, en tanto no prosperaron sus pretensiones.

Los honorarios de la segunda instancia (art. 282, CPCC) para los Dres. <Persona 3> y <Persona 4>, en conjunto, por la representación de los herederos del Sr. <Persona 1>, considerando la naturaleza y complejidad del asunto, el resultado y la labor desarrollada, los estimo en el 9,5 % a calcular del monto del proceso que oportunamente se establezca según las pautas fijadas en la sentencia

de Primera Instancia, sin perjuicio de los mínimos legales en proporción (arts. 5°, 6°, 7°, 8°, 13, 18 y concs., de la ley XIII-4); y con más IVA si correspondiera.

Los del <Persona 6>, por el Sr. <Persona 7>, también por su labor en la segunda instancia y considerando las mismas razones, los estimo en el 5,5% a calcular del monto del proceso que se fije en función de la decisión de Primera Instancia, y sin perjuicio de los mínimos legales en proporción (arts. 5°, 6°, 7°, 8°, 13, 18 y concs., de la ley XIII-4); y

con más IVA si correspondiera.

Los honorarios por esta instancia extraordinaria, en mérito a las razones previstas en el art. 5° de la ley XIII-4, para los Dres. <Persona 3> y <Persona 4> los propondré en el 9,5 % y para el <Persona 6> en el 5,5 %, ambos porcentajes a calcular del monto del proceso que oportunamente se establezca en Primera Instancia, siempre que su resultado sea superior a los mínimos legales en proporción (arts. 5°, 6°, 7°, 8°, 13, 18 y concs., de la ley XIII-4); y con más el IVA si correspondiera.

Así, en estos términos, voto por la afirmativa.

La Dra. Silvia Alejandra Bustos dijo:

I.- Concuerdo con el detalle de antecedentes de la causa que efectuó el Dr. Vivas en el apartado I de su voto, motivo por el cual me remito a la reseña allí introducida (art. 2°, ley V-203).

De igual modo comparto plenamente el análisis, fundamento y conclusión que desarrolló en el apartado II y III en relación con la procedencia

del recurso de casación y la decisión positiva del caso.

Por mi parte quiero agregar, muy sucintamente, que he verificado la arbitrariedad de la sentencia de la cámara porque, para asumir el cumplimiento de los pagos cuestionados y deshabilitar la resolución extrajudicial del contrato, otorgó valor probatorio a prueba indirecta sin contar con base fehaciente (pericial informática, pero referida a documentos digitales sin firma del vendedor ni respaldo contable). Y eludió realizar una valoración integral del conjunto probatorio documental, testimonial y pericial contable consecuente. También he verificado la desestimación de las pretensiones de escrituración y consignación; primero, porque la intimación de <Persona 7> a <Persona 1> -al contrario de la versión de la Cámara- fue defectuosa para imputarle mora en el acto de escriturar al no estar dadas las condiciones para concretar el acto; y segundo, porque en el pago forzoso no se ha acreditado el cumplimiento de las condiciones de la ley aplicable como señaló el primer votante.

II.- En consecuencia, me sumo a la propuesta de casar por arbitrariedad la sentencia SD N° 51/2023 dictada por la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn, para declarar la validez de la sentencia SD N° 38/2019 de Primera Instancia en todas sus partes.

También estoy de acuerdo con que las costas de segunda y tercera instancia sean impuestas a la demandada por aplicación del principio general de la derrota respecto de sus pretensiones (art. 69, CPCC).

Y, por las razones anteriores, concuerdo con la regulación de estipendios readecuados de segunda instancia propuesta para los Dres. <Persona 3> y <Persona 4>, por su representación en autos, en el 9,5 %; y los del <Persona 6>, por su representación, en el 5.5%; en ambos casos a calcular del monto del proceso que se determine según la sentencia de Primera Instancia, y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5°, 6°, 7°, 8°, 13, 18 y concs., de la ley XIII-4), y con más IVA si correspondiera.

E igualmente estoy de acuerdo con la propuesta del Dr. Vivas de regular los honorarios a los mencionados profesionales por su actuación ante este Superior Tribunal de Justicia, en el 9,5 % y 5.5 %, respectivamente, a calcular como indicó y sin perjuicio de los mínimos legales proporcionales; con más IVA si correspondiera en cada caso.

Con este alcance, voto por la afirmativa.

El Dr. Ricardo Alberto Napolitani dijo:

I.- Al votar en primer término el Dr. Vivas identificó con precisión y detalle los antecedentes relevantes del proceso. Resulta innecesario que reitere esa reseña, basta con que me remita expresamente a las precisiones que dio en el apartado I de su voto.

A su vez, debo decir que comparto el abordaje que efectuó a la cuestión propuesta a nuestro análisis.

Coincido plenamente con los fundamentos que brindó en el apartado II. Por lo tanto, también estoy a favor de mantener la disolución contractual por los incumplimientos del comprador demandado

(acreditados a partir de la base contractual, las Cartas Documento, la pericial contable y la declaración testimonial de la <Persona 5> y la <Persona 9>); así como con el consecuente rechazo del pedido de escrituración y la consignación del demandado (por no cumplir con las condiciones de fondo para que sean viables). Todo por las consideraciones que brindó el colega prevotante, que también que hago mías (arts. 2° y 3°, ley V-203).

II.- En consecuencia, estoy de acuerdo con la propuesta del apartado III de su voto para casar por arbitrariedad la SD N° 51/2023 de la Cámara de Puerto Madryn, para declarar la validez de la SD N° 38/2019 de Primera Instancia en todo cuanto decide.

También asumo a la readecuación de la regulación de los honorarios profesionales de segunda instancia propuesta por los trabajos realizados por los Dres. <Persona 3> y <Persona 4>, por la representación acreditada, en el 9,5 %; y los del <Persona 6> por su representación, en el 5,5 %; en ambos casos en función del monto del proceso que se establezca en Primera Instancia, sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5°, 6°, 7°, 8°, 13 y 18, ley XIII-4) y con más IVA para cada uno según corresponda.

Asimismo, estoy de acuerdo con los honorarios que se proponen por las actuaciones ante este Superior Tribunal por parte de los Dres. <Persona 3> y <Persona 4> para la actora, en el 9,5 %; y los del <Persona 6> por la demandada, en el 5,5 %; ambos a calcular del monto del juicio a determinar según las pautas de la sentencia de Primer Instancia,

siempre que con tales porcentuales no se afecte el mínimo legal que pudiera corresponder en proporción (arts. 5°, 6°, 7°, 8°, 13 y 18, ley XIII-4); y con más IVA si fuera pertinente para cada profesional.

Con este alcance, voto por la afirmativa.

La Dra. Camila Lucía Banfi Saavedra dijo:

I.- Es precisa y exhaustiva la reseña de los antecedentes del proceso que desarrolló el Dr. Vivas en el apartado I de su voto. Conforme al art. 2°, de la ley V-203 resulta innecesario que la reitere, por lo que me remito a lo allí señalado.

Acuerdo también con la respuesta que brindó al analizar la cuestión sometida a análisis de esta instancia, coincido con la integridad de las razones por él desarrolladas en los apartados II y III (sobre la valoración de las pruebas, su descalificación, y las faltas que presentan tanto la pretensión de escrituración como la consignación) que las hago parte de mi voto (art. 3°, ley V-203).

II.- Ello así, y con el propósito de cumplir con la exigencia de autosuficiencia establecida en el art. 7° de la ley V-203, debo decir que entiendo yo también que corresponde casar la SD N° 51/2023 de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn, para declarar válida la SD N° 38/2019 de Primera Instancia en todas sus partes.

Por las mismas razones, también estoy de acuerdo en imponer las costas de ambas instancias a la parte demandada por perdidosa (art. 69, CPCC).

Y estimo adecuada la readecuación de los honorarios por la segunda instancia tanto para los Dres. <Persona 3> como <Persona 4> en el 9,5 % por

el resultado obtenido para su representación; así como los correspondientes al <Persona 6> en el 5,5 % por su parte, ambos a calcular del monto final del juicio que se establezca y con reserva -si fuera pertinente- de los mínimos legales proporcionales y la aplicación del IVA respectivo para cada abogado.

También estoy de acuerdo con las razones que avalan la regulación de los estipendios para esta instancia extraordinaria, como ya los mencionó el colega prevotante, en un 9,5 % para los Dres. <Persona 3> y <Persona 4>, por su representación de los <Persona 2>, así en el 5,5 % que corresponden al <Persona 6> por el demandado <Persona 7>; a calcular de la misma manera que la para la instancia precedente y siempre que no se afecten los mínimos legales proporcionales (arts. 5°, 6°, 7°, 8°, 13, 18 y concs., de la ley XIII-4); y con más IVA si correspondiera a la situación fiscal que cada profesional acredite.

Por lo expuesto, voto igualmente por la afirmativa.

El Dr. Andrés Giacomone dijo:

I.- Coincido con el resumen de antecedentes relevantes de la causa efectuado por el Dr. Vivas, apartado I de su voto.

A su vez, suscribo y comparto el análisis de los agravios y las conclusiones a las que arribó en los apartados II y III de su exposición sobre el recurso extraordinario de casación y la solución para los planteos concretos que trajeron las partes.

II.- A ello quiero agregar, concisamente, que en su voto el Dr. Vivas señala que la Cámara incurrió en arbitrariedad al considerar pagadas las cuotas quinta y sexta sobre la base de prueba informática y la consignación posterior, sin respaldo documental emanado del vendedor ni constancias contables suficientes.

He verificado esa arbitrariedad de la Cámara. Pues, tal como lo denunció el casacionista y bien señaló el Procurador General en su dictamen, la interpretación de los actos de las partes y la valoración de las pruebas que hicieron los jueces es irrazonable e infundada.

En línea con ello, asumo el principio rector de la carga probatoria que impone al deudor la obligación de acreditar el pago mediante instrumento idóneo. Y esta circunstancia no surge de las constancias que tengo a la vista, en tanto que en autos no existen recibos firmados por el acreedor que puedan imputarse a las cuotas que motivaron la resolución del contrato.

Esto, en puridad, considerando la naturaleza y alcance de los documentos informáticos que valoraron los jueces de cámara en forma sesgada (a instancia de su medida *"para mejor proveer"* en cuestión), unido a su falta de confronte con la declaración testimonial de la <Persona 5> y con las pericias contables (considerándolas en forma integral junto con la documental válida a la que se refieren), deja en evidencia que -efectivamente- el comprador no cumplió con esa carga. Por lo tanto, al contrario de lo que indicaron los camaristas, la sentencia, así, no luce fundada en razones que

resten eficacia a la resolución en la forma en que operó.

A ello debe agregarse que el inhábil posterior intento de realizar la escrituración (que, aunque parezca concomitante con la resolución, en rigor no lo era, considerando los actos y tiempos que declaró de la <Persona 9> interviniente como necesarios para poder hacerla), y la consignación judicial que sustentó el emplazado al presentarse ante la justicia (sin ajustarse las previsiones legales), implicaron actos ciertamente extemporáneos que no enervaron su mora anterior ni tienen la validez que le atribuyeron los jueces *a quo* para tener por cumplido de manera útil las obligaciones del contrato a su cargo.

III.- En consecuencia, también estoy de acuerdo con que la solución del caso es casar la sentencia de Cámara y -por los fundamentos que aquí exponemos- restablecer la de primera instancia que declara resuelto el contrato y rechaza la pretensión de escrituración y consignación.

Esta decisión se impone con costas a la demandada perdidosa (art. 69, CPCC), por la aplicación de las reglas generales en materia de mora, pago, escrituración y consignación.

En cuanto a los honorarios, también considero ajustado readecuar los de segunda instancia de los Dres. <Persona 3> y <Persona 4>, como representación letrada de los <Persona 2>, en el 9,5 %; y los del <Persona 6>, por su representación del <Persona 11>, en el 5.5 %.

Y, dado mi voto concurrente, estoy también de acuerdo en que los honorarios de los mencionados

profesionales por su actuación ante este Superior Tribunal de Justicia deben ser del 9,5 % y 5.5 %, respectivamente.

En ambas instancias deberán ser calculados del monto del proceso que se determine según la sentencia de Primera Instancia, y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5°, 6°, 7°, 8°, 13, 18 y concs., de la ley XIII-4), y con más IVA si correspondiera.

Así, voto también por la afirmativa.

Habiéndose logrado la mayoría (art. 16 de la ley V-174, texto actual ley V-200) se dio por finalizado el acto, quedando acordado dictar la siguiente:

S E N T E N C I A

1°) HACER LUGAR al recurso extraordinario de casación presentado por la parte actora con la representación letrada de los Dres. <Persona 3> y <Persona 4> (ID 1320917) para **CASAR** por arbitrariedad la SD N° 51/2023 de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn, en todo cuanto decide; **Y DECLARAR**, por los fundamentos dados, la validez de la sentencia de Primera Instancia registrada como SD N° 38/2019, en cuanto tuvo por resuelto el contrato de autos a instancia del vendedor, y rechazó tanto la demanda de escrituración como el ofrecimiento de pago por consignación formulado por el comprador demandado[arts. 291, inc. *e*, y 299, CPCC]

2°) READECUAR las costas de segunda instancia para imponerlas a la parte perdidosa, Sr. <Persona 7> (arts. 69 y 282, CPCC).

3°) ADECUAR los honorarios de segunda instancia de los Dres. <Persona 3> y <Persona 4>, por la representación de los herederos del Sr. <Persona 1>, en el 9,5 % y los del <Persona 6>, por la representación del Sr. <Persona 7>, en el 5,5 %, ambos porcentajes a calcular del monto del proceso que oportunamente se establezca según las pautas fijadas en la sentencia de Primera Instancia, sin perjuicio de los mínimos legales en proporción (arts. 5°, 6°, 7°, 8°, 13, 18 y concs., de la ley XIII-4; art. 282, CPCC); y con más IVA si correspondiera.

4°) IMPONER las costas de esta instancia extraordinaria a la parte perdidosa, Sr. <Persona 7> (art. 69, CPCC).

5°) REGULAR los honorarios por la labor en esta instancia extraordinaria de los Dres. <Persona 3> y <Persona 4>, en el 9,5 % y los del <Persona 6>, en el 5,5 %, ambos porcentajes a calcular del monto del proceso que oportunamente se establezca en Primera Instancia, siempre que su resultado sea superior a los mínimos legales en proporción (arts. 5°, 6°, 7°, 8°, 13, 18 y concs., de la ley XIII-4); y con más el IVA si correspondiera.

6°) REGÍSTRESE, notifíquese y, oportunamente, por Secretaría devuélvase.

Fdo. digitalmente en 26/09/2025 por Dr. Mario Luis Vivas, Dra. Silvia Alejandra Bustos, Dr. Ricardo Alberto Napolitani, Dra. Camila Lucía Banfi Saavedra y Dr. Andrés Giacomone.