RAWSON,

VISTOS:

Estos autos caratulados: **«Herederos de <PER>. c/ <PER> s/ Resolución de contrato»** (Expte. 25374 – 2021).

DE LOS QUE RESULTA:

I. Este Superior Tribunal por la SD N° 40/2025 y su aclaratoria SD N° 50/2025, casó por arbitrariedad la SD N° 51/2023 de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn, y restableció la SD N° 38/2019 de Primera Instancia, que tuvo por resuelto el contrato de compraventa y rechazó la escrituración y la consignación promovidas por el comprador.

II. Contra esa decisión el Sr. <PER>, por intermedio de su apoderado, Dr. <PER>, presentó el recurso extraordinario federal (ID 2090980 e <NUM_EXPEDIENTE>) en examen, con fundamento en la doctrina de la arbitrariedad de sentencia, para cuestionar la valoración probatoria y la aplicación de las normas sobre escrituración, mora y resolución de contrato según el Código Civil.

II.1. En síntesis, la parte incluyó carátula y dividió la presentación en ocho apartados (el último es petitorio de estilo).

Dedicó los primeros tres al objeto, a la constitución del domicilio, a exponer la cuestión federal y su relación con el caso. El cuarto apartado lo tituló *"Cumplimiento de los recaudos formales necesarios para la interposición del recurso extraordinario"* (desarrolló lo atinente a: plazo, superior tribunal de la causa, carácter de

Documento anonimizado por AymurAI

la sentencia, introducción y mantenimiento de la cuestión federal).

En el apartado quinto detalló los *"Antecedentes del expediente" que* estimó pertinentes a su manera: la tesis del comprador, la tesis del vendedor, la sentencia de primera instancia, su apelación (como fundamentos menciona agravios), la primera sentencia de cámara (mera mención), la segunda sentencia de cámara (medida para mejor proveer, pericia integradora informática-contable, detalla los votos de los Dres. Hansen y Fiordelisi), sentencia del STJCh (detalla el primer voto del Dr. Vivas, por la adhesión de los restantes ministros, y luego cita los votos de la Dra. Bustos y el Dr. Giacomone).

II 2. El apartado VI lo tituló: *"Los agravios. Contenido sustancial del fallo recurrido".* Sintéticamente, en una vista general de la presentación, acusa la arbitrariedad del STJCh proponiendo una relectura de la prueba (pagos, correos electrónicos, pericia contable, pericia informática, testimoniales, cartas documentos), para calificar jurídicamente los mismos hechos a su modo, y terminar invocando en forma genérica las garantías constitucionales que pretende afectadas.

II.2.1. En particular, y a su modo, puso el foco en *"Las pruebas del pago de las cuotas".*

Básicamente, sostuvo que este Tribunal fue arbitrario porque omitió analizar y valorar la prueba en conjunto. Dijo que no tuvo en cuenta que las partes pactaron la operación de compraventa del campo ocultando las condiciones reales de pago (en *"negro")* y con eso explica la falta de registros

Documento anonimizado por AymurAI

contables. No consideró que los correos electrónicos intercambiados por la Dra. <PER> (abogada del vendedor, que declaró como testigo) y su parte, confirman pagos parciales sin recibo; y que la pericia informática confirma esas comunicaciones. Invocó la declaración testimonial que permiten sostener que el vendedor no podía escriturar, ni recibir pagos en blanco. A ello agregó la interdicción sanitaria del ganado incluido en la venta del campo, que le impidió a su parte vender esa producción para pagar.

II.2.2. Cuestionó también la arbitrariedad en relación con la constitución en mora para escriturar, que enervaba -a criterio del recurrente- la resolución del vendedor.

El presentante, además, alegó que el Tribunal prescindió de las constancias agregadas al no reconocer que su parte intimó por CD al vendedor para escriturar antes de que éste comunicara su voluntad de resolver el contrato. Sostuvo que por ello podía repeler la actitud del vendedor. Y, también por esto, imputa arbitrariedad al fallo por considerar inoficiosa su intimación por no incluir fecha y hora ante el escribano, sin considerar la doctrina de plazos tácitos para realizar la escritura.

II.2.3. Objetó la omisión decisoria del Tribunal en relación con la interdicción sanitaria de la hacienda y la excepción de incumplimiento que formuló su parte. Calificó a esta cuestión, a su modo de ver, como central. Sostuvo que el Tribunal casó la sentencia para dar validez al fallo de primera instancia, y no trató este planteo de su

Documento
anonimizado por
AymurAI

demanda. Alegó que esa situación del ganado fue un incumplimiento del vendedor, que excusaba a su parte con los retrasos en los pagos de las cuotas. Para justificar su posición trajo a colación párrafos de la sentencia de primera instancia que trató el tema y lo descartó, y prueba informativa del Senasa dirigido al Juzgado de Paz de G.(sic) indicando la interdicción y el campo en cuestión.

II 3. En el apartado VII, que tituló *"Los agravios. Remedio federal",* desarrolló la justificación jurisprudencial de la arbitrariedad y del principio de congruencia consecuente. Sostuvo, en síntesis, que la decisión del Tribunal que impugna afectó su derecho de propiedad en sentido amplio (sic: "pierde *prácticamente todo su patrimonio")* y genera un enriquecimiento de la contraria. También que se afectó la garantía del debido proceso al omitir el tratamiento de su excepción de incumplimiento por la interdicción de la hacienda.

III. Por el proveído del 13/10/2025 se ordenó el traslado del recurso a la parte contraria.

III 1. Los coactores herederos del vendedor Sr. <PER> contestaron (ID 2116479) los planteos poniendo el acento en: la falta de autosuficiencia del recurso, la inexistencia de la cuestión federal, reiteración de argumentos sobre materia ajena a la instancia extraordinaria, falta de refutación de fundamentos independientes.

En síntesis, sobre la falta de autosuficiencia indicó que, en concreto, el recurrente no relata los hechos del caso de modo que sea innecesaria la consulta del expediente, sino que -por el

Documento anonimizado por AymurAI

contrario- expone el caso de modo subjetivo y tendencioso, sin claridad en las cuestiones debatidas y probadas.

Sobre la cuestión federal señaló que el presentante hizo una invocación genérica y esquemática de agravios, una mera cita de normas sin análisis razonado de los hechos ni fundamentación de una lesión directa.

Precisó que la parte quejosa omitió demostrar o alegar cuáles eran las cuestiones conducentes que faltó tratar al Tribunal; sólo reitera su posición de instancias anteriores y no rebate argumentos del fallo.

También señaló que el planteo se basa en hechos y prueba, que son ajenos a esta vía extraordinaria. Apuntó que el recurrente no demostró la arbitrariedad de la decisión o una absurda valoración de la prueba, sólo repitió sus argumentos ya vertidos.

Sobre esta base, en suma, solicitó que se declare inadmisible el Recurso Extraordinario Federal.

III.2. A continuación contesta los agravios que expuso el recurrente: sobre la arbitrariedad en la valoración de la prueba de los pagos y la renuncia a resolver el contrato; la eficacia de la intimación a escriturar y la mora del vendedor; respecto de la interdicción del ganado y la excepción de cumplimiento.

Luego efectuó su análisis de los hechos acreditados en la causa sobre: falta de pago, ineficacia de la intimación a escriturar y el rechazo de la excepción de incumplimiento.

Documento
anonimizado por
AymurAI

Concluyó, en síntesis, que la cuestión traída por el recurrente es insustancial y no federal (hechos, prueba y derecho común) y no acreditó la arbitrariedad; su planteo no es autosuficiente, sino una mera discrepancia; y no refuta los principales argumentos del fallo.

Sobre esa base solicitó el rechazo del Recurso Extraordinario Federal.

CONSIDERANDO:

I. Corresponde examinar, de manera fundada y circunstanciada, si el recurso extraordinario federal presentado por el Sr. <PER> (ID 2090980) se ajusta a los recaudos de admisibilidad establecidos por la Acordada 4/2007 y la jurisprudencia corriente de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (in *re* "Gutiérrez" de 2017, Consid. 5°, en La Ley Online: AR/JUR/66789/2017; y Fallos: 340:403; 339:307, entre otros).

II. La presentación cumple los recaudos de lugar y tiempo (art. 257, CPCCN) según surge de cotejar la fecha de notificación de la sentencia que se cuestiona (SD N° 40/2025) con la constancia de ingreso del escrito en el sistema Serconex (ID 2090980). También se ajusta el art. 1° de la Ac. 4/2007 en cuanto a la cantidad de hojas, aunque no con el tamaño (conc. Ac. 38/2011, complementaria). Respeta, igualmente, el formato de la letra y la cantidad de renglones reglamentados. E incluye una carátula que reproduce las previsiones del modelo según el art. 2° de la Ac. aplicable.

III. A continuación se examinan los restantes recaudos exigibles para agotar el examen categórico

Documento
anonimizado por
AymurAI

y circunstanciado del recurso (CSJN, Fallos: 339:194, entre otros con igual sentido).

III.1. Adjuntó carátula (ID 2090984). Sin embargo, se advierte que en el *"Objeto de la presentación"* la invocación del momento en que dice haber introducido la cuestión federal (y los actos con que la mantuvo) es incompatible con la imputación de arbitrariedad que formuló contra la sentencia del Superior Tribunal recién en esta instancia extraordinaria, y por cuestiones de hecho y prueba y derecho común que pretende revertir en función de cómo la parte interpreta el caso. Esta inconsistencia justifica la declaración de inadmisibilidad de la apelación federal (art. 11, Ac. cit.); salvo mejor criterio de la CSJN como juez del recurso (Fallos: 322:2485).

III 2. En cuanto al art. 3°, inc. *a*, de la Ac. 4/2007, se demuestra tanto que la SD N° 40/2025 en cuestión emana del superior tribunal de la causa, como su carácter definitivo.

La recurrente, sin embargo, no cumple el art. 3°, incs. *b*, *c*, *d* y *e*, Ac. 4/2007.

III.2.1. Del apartado V sobre los *"antecedentes del caso"* no surge un relato claro y preciso, ni se demuestra una relación directa e inmediata de una cuestión federal y lo resuelto en la instancia extraordinaria provincial.

En concreto, la parte contrapone -según entiende- su *"tesis"* como comprador y la del vendedor, reseña la sentencia de primera instancia que rechazó su posición. Luego, detalla los agravios de su apelación; la medida de mejor proveer dispuesta por la Cámara (dirigida al perito

Documento anonimizado por AymurAI

contador para que incorpore el resultado de la pericia informática sobre correos electrónicos entre su parte y un tercero a la relación), y sintetiza los votos de los camaristas en la segunda sentencia que revocó la decisión de grado.

A continuación señala que este Superior Tribunal revoca la decisión de la Alzada y restituye la solución de primera instancia. Reseña el voto del Ministro prevotante y las adhesiones fundadas de los restantes integrantes.

Pero omite toda referencia al recurso de casación de la parte vendedora que motivó la intervención de este Cuerpo, y cuya sentencia es -precisamente- objeto de esta apelación federal.

De esta manera desconecta la imputación de arbitrariedad de las razones que fundan la sentencia que crítica; y sólo queda en evidencia su desacuerdo con el STJ por el cierre de la instancia extraordinaria en contra de su posición.

Así, la cuestión federal con que acusa al STJ resulta incompatible con detalle de tiempos y actos que menciona en el apartado IV (los *"recaudos formales":* pág. 4 del escrito digital) del recurso, pues si la mácula surge de esta sentencia final mal pudo decir que introdujo su cuestionamiento con la demanda y al contestar la reconvención, y la mantuvo en las intervenciones sucesivas que indicó (Fallos: 326:4698).

Dicho de otra manera: el relato es inadecuado, pues no demuestra una relación directa e inmediata de la cuestión federal con la decisión final de este Superior Tribunal; antes bien, deja en evidencia que la parte persigue el reexamen de los

Documento
anonimizado por
AymurAI

hechos a partir de una valoración subjetiva de las pruebas y también del derecho común aplicado. Cuestiones estas que no son -por regla- un caso para la instancia extraordinaria federal (Fallos: 348:1535, 347:1463, 325:1133, entre otras). No cumple, así, los recaudos del art. 3°, incs. *b* y *e* del Ac. 4/2007.

Cabe agregar, que estos aspectos de la insuficiencia del relato y de la cuestión federal también han sido señalados por la contraria en su contestación, cuando indicó que: **a)** el relato no es autosuficiente, hace necesario el examen del expediente para comprender el objeto litigioso y los planteos; y **b)** para la cuestión federal no alcanza la mera cita de normas sin ese análisis y sin fundar la lesión directa (pág. 2 del ID 2116479); y **c)** al estar la controversia limitada a determinar mora, pagos e incumplimientos, temas de derecho contractual y probatorio, la cuestión federal no es suficiente (pág. 12, *ídem).* Esto se reflejará en las costas y honorarios oportunamente.

III.2.2. Con la presentación en examen tampoco se demuestra que el gravamen invocado sea ajeno a la propia actuación del recurrente.

Del apartado VI, que dedicó a los agravios por el contenido sustancial del fallo, básicamente surge que cuestiona tanto el rechazo de la resolución del contrato de compraventa, por haberse considerado impagas las cuotas quinta y sexta del precio, como el descarte de la consignación y de su intimación al vendedor para escriturar.

Pone el foco en la prueba del pago de las cuotas desde su posición en el caso. Reinterpreta las

Documento
anonimizado por
AymurAI

pericias contable e informática requeridas por la Alzada como medida para mejor proveer. Y cruza esa información con los correos electrónicos y documentos adjuntos, y declaraciones testimoniales.

En lo pertinente, sin embargo, menciona (reconoce) que "*las partes pactaron* ab initio *pagos sin registros contables*" (pág. 20 del ID 2090980). Trae a colación "el *problema de la interdicción de la hacienda*" (pág. 21), como impedimento de venta para cumplir (pág. 23). Y reinterpreta la declaración de la Dra. <PER> como reconociendo pagos, para atribuirlos al vendedor; y también menciona pagos en efectivo que debieron imputarse parcialmente a la cuota quinta (pág. 22), pero sin acreditar recibos emanados del vendedor (como expresamente dispone el contrato de compraventa, y lo puntualizó el perito contador en la pericia inicial).

Sobre esta base el recurrente pretende que la facultad resolutoria del vendedor quedó inhibida por recibir un pago parcial según el art. 1374, inc. 4° del Código de Vélez; y con ello justificada su intimación para escriturar que -sin fecha, lugar y hora- le cursó en forma concomitante, junto con la posterior consignación de los restantes importes impagos.

Todas esas circunstancias, como surge de la sentencia que se cuestiona, pivotean en la falta de acreditación de la posición que asumió el comprador, tal que el juicio refleja su inercia en la ejecución del contrato; así, por lo tanto, la

Documento anonimizado por AymurAI

decisión que ahora resiste responde a su propia actuación (art. 3°, inc. *c*, Ac. 4/2007).

Esto también lo señala la contraria en su responde: *"al carecer de recibo, la prueba del pago por parte de <PER>, un empresario del rubro, debe ser 'concluyente' y valorada con 'severidad'. La falta de evidencia objetiva (como extracciones bancarias o testigos) confirma que <PER> no cumplió con su carga procesal de probar fehacientemente los pagos"* (pág. 5, ID 2116479). Y también se traducirá en las costas y honorarios.

III.2.3. Por último, debe señalarse que el recurrente no refuta la decisión del STJCh. Así surge de confrontar la crítica que propone con los ejes principales de la sentencia.

La SD N° 40/2025 en cuestión, sumariamente, para realizar el control casatorio de la decisión de Cámara por arbitrariedad en la valoración de las pruebas sobre el pago, la mora, la resolución, la escrituración y la consignación, se fundó en que: **a)** el pago según el contrato debía acreditarse mediante recibos firmado por el vendedor; **b)** la pericia contable inicial y la testimonial indican que las cuotas en cuestión estaban impagas, y los correos electrónicos, con documentos adjuntos ajenos al vendedor, no cuentan como recibos; **c)** la cámara tuvo por acreditado un pago parcial con pruebas insuficientes, apartándose de las constancias del caso; **d)** configurada la mora del comprador, opera válida la cláusula resolutoria del contrato; **e)** la intimación a escriturar, aunque concomitante, es ineficaz por estar previamente en mora el requirente y por no ser operativa en sus

Documento
anonimizado por
AymurAI

términos; y **f)** la consignación posterior, sin ofrecimiento previo ni rechazo, tampoco purga esa mora ni resulta hábil.

Ahora, como surge del apartado VI del recurso en examen, el presentante no se hace cargo de esas razones principales. En concreto, con su argumentación intenta cuestionar la valoración probatoria del STJCh contraponiendo, a través de la invocación de la doctrina de la sentencia arbitraria, su propia valoración para reinterpretar -en función de la posición asumida en el caso- los hechos y el derecho a estos aplicables. Pero así no demuestra que la sentencia carezca de fundamentación adecuada o se aparte de las constancias del caso, de modo tal que se evidencie una falla en la base lógico-jurídica de la decisión que autorice su descalificación como acto jurisdiccional válido.

Dicho en concreto: la quejosa nada útil indica sobre el vicio valorativo de la decisión de la Alzada que casó este Tribunal; en tanto no se hace cargo de las reglas contractuales del pago y de la emisión del recibo, ni cuestiona su carga probatoria del pago, o su mora y la consecuente resolución del contrato; tampoco revierte la falta de idoneidad de su intimación para escriturar por su mora y por carecer de operatividad en sí, o la ineficacia de su consignación posterior sin reunir los recaudos del Código Civil. Objetivamente: sólo insistió en sostener la misma posición que asumió en el juicio, llevó a la instancia de apelación, y viene reiterando en la vía extraordinaria. En estos términos no hay recurso viable.

Documento
anonimizado por
AymurAI

Sabido es que, siguiendo a la Corte Suprema en lo que es aplicable al presente, *"resulta formalmente inadmisible el recurso extraordinario si no contienen una crítica concreta y razonada de todos y cada uno de los argumentos en que se sustenta el fallo que se impugna"* (Fallos: 345:89, 344:3761, 343:1277, entre muchos otros).

Más, como reiteradamente también sostiene, *"la doctrina de la arbitrariedad posee carácter excepcional y no tiene por objeto corregir decisiones presuntamente equivocadas en orden a temas no federales* (Fallos: 328:3878 y 3922); *para su procedencia se requiere, en cambio, un apartamiento inequívoco de la solución normativa prevista para el caso o una absoluta carencia de fundamentación que descalifique la sentencia como acto jurisdiccional válido"* (Fallos: 345:608, 328:3922).

En suma: por todo lo que se analizó, en conjunto, ninguna de estas circunstancias surge de la presentación en examen. Por lo tanto, no resulta cumplida la carga de refutación argumental que reclama el art. 3°, inc. *d,* del Ac. 4/2007.

También debe señalarse, a la par, que la contraparte puntualizó -a su manera- este mismo déficit del recurso cuando expresó que: **a)** no basta con sostener un criterio interpretativo distinto con lo resuelto; **b)** omitió demostrar o alegar cuáles eran las cuestiones conducentes no tratadas; **c)** reiterar argumentos de anteriores instancias no es rebatir los argumentos del fallo recurrido (pág. 2 del ID 2116479). Esto se reflejará en las costas y honorarios.

Documento
anonimizado por
AymurAI

IV. En síntesis, visto el recurso extraordinario federal ID 2090980 y su contestación ID 2116479, de su examen resulta que:

a) los actos de introducción y mantenimiento de la cuestión federal mencionados en la carátula son incompatibles con la de arbitrariedad imputada a la sentencia de este Superior Tribunal (art. 2°); **b)** el relato de los antecedentes no es autosuficiente para entender el caso y los planteos (art. 3°, inc. *b);* **c)** no se demuestra que la cuestión federal sea distinta de una valoración subjetiva de hechos, prueba y derecho no federal (art. 3°, inc. *e);* **d)** no se demuestra que el gravamen invocado sea ajeno a los actos del recurrente (art. 3°, inc. *c);* y **e)** no se refutan las razones principales de la sentencia sino que se expone una crítica subjetiva (art. 3°, inc. *d,* todos del Ac. 4/2007 aplicable). Sobre esta base corresponde declarar inadmisible la vía federal intentada por el Sr. <PER>.

Por este resultado las costas deben imponerse al recurrente perdidoso (art. 69, CPCC).

En cuanto a los estipendios profesionales, en mérito de la importancia y la eficacia de las labores desarrolladas en esta instancia extraordinaria, corresponde regular los honorarios de los Dres. <PER>, <PER> y <PER>, por la representación letrada de los actores Herederos de <LOC>, en conjunto y en proporción de ley, en el 35% de la regulación dispuesta en primera instancia para la representación letrada de esa parte (arts. 5°, 6o, 7o, 8o, 9° y 13, ley XIII-4); así, sin perjuicio de los mínimos legales y con más IVA si fuera pertinente. En cambio, no corresponde regular

Documento anonimizado por AymurAI

honorarios al Dr. <PER> (apoderado del Sr. <PER>) por la inoficiosidad de su tarea (art. 3°, ley cit.; regla 11, Ac. 4/2007).

Por ello, el Superior Tribunal de Justicia del Chubut:

R E S U E L V E:

1°) DECLARAR inadmisible el recurso extraordinario federal ID 2090980 presentado por el Sr. <PER>.

2°) IMPONER las costas a la recurrente perdidosa (art. 69, párr. 1°, CPCC).

3°) REGULAR los honorarios de los Dres. <PER>, <PER> y <PER>, por la representación letrada de los actores Herederos de Mac Lean, en conjunto y en proporción de ley, en el 35% de la regulación dispuesta en primera instancia para la representación letrada de esa parte (arts. 5°, 6o, 7o, 8o, 9° y 13, ley XIII-4); así, sin perjuicio de los mínimos legales y con más IVA si fuera pertinente.

4°) NO REGULAR honorarios por las tareas realizadas en esta instancia al Dr. <PER> (art. 11, párr. 2°, Ac. 4/2007; art. 3°, ley XIII-4).

5°) REGÍSTRESE, notifíquese y cúmplase con la remisión oportunamente dispuesta en el punto 6° de la SD N° 40/2025.

Fdo. digitalmente el 22/04/2026 por Andrés GIACOMONE, Javier Gastón RAIDAN, Ricardo Alberto NAPOLITANI, Mario Luis VIVAS, Silvia Alejandra BUSTOS y Camila Lucia BANFI SAAVEDRA.

Documento anonimizado por AymurAI