En la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a los días del mes de febrero del año dos mil once, reunida en Acuerdo la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dr. Julio Antonio Alexandre y asistencia de la señora Jueza de Cámara Dra. Silvia Noemí Alonso, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"Q., J. C. c/ SUCESORES de L., E. F. y otra s/ ESCRITURACIÓN", expte. nro. 176/10**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 1 (expte. nro. 2164/05), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 519), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Julio Antonio Alexandre, Dr. Fernando Nahuelanca y Dra. Silvia Noemí Alonso.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 457/463vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión el Dr. Alexandre dijo:

Que la sentencia condenatoria de fs. 457/463vta. es apelada por la demandada a fs. 462 y a tenor del informe de fs. 499/506vta. siendo contestados a fs. 508/514. y también por la letrada de la actora, por derecho propio, en cuanto a la regulación de honorarios por exigua y conforme los fundamentos que lucen a fs. 466/469vta.

La vencida, a partir del punto IV de su memorial, intenta demostrar que el sentenciante ha incurrido en errónea apreciación de los hechos y

valoración probatoria al igual que de la normativa aplicable.

En cuanto a la primera imputación, afirma que la sentencia en sus resultandos dice más que el demandado en su presentación, circunstancia que califica de incongruencia, ya que éste no proporcionó dato alguno respecto al precio total convenido por la compra del bien cuya escrituración se pretende, lo que no tan solo viola la exigencia del art. 333 y ccs. del CPr., sino también conculca su derecho de defensa.

Además, nada se dice en cuanto a la condición impuesta en la cláusula 5ª. del convenio en cuanto a la modalidad de pago a los efectos de su cancelación.

Se extiende en cuanto a esta cuestión en algunos párrafos más, por lo que me detendré a revisar lo actuado a la luz de tal queja.

Ha sido muy claro y contundente el accionante en cuanto al precio convenido, conforme lo expuesto en el segundo apartado del p. III de su demanda (fs. 22vta.) remitiendo a lo convenido en la cláusula segunda del boleto de compraventa que acompaña (fs. 4/10 en copia y la reserva ordenada a fs. 27 cuyo original tengo ante mí), máxime cuando expresamente el quejoso lo reconoce como auténtico a fs. 52vta., p. 3, de su contestación.

Integrada la documental de referencia a la demanda y puesta en conocimiento de la contraria, quien no la objeta, no puede alegar ni insinuar defecto legal alguno, menos aún cuando tal defensa resulta extemporánea. Téngase en cuenta que ni el monto total de la operación ni la presunta condición cancelatoria conformaron el thema decidendum, lo que mal puede

justificar su tratamiento en alzada.

Vale recordar que la segunda instancia es sólo un medio de revisión del pronunciamiento emitido en primera instancia, en tanto no importa una renovación plena del debate, quedando excluidas las cuestiones que no hayan sido propuestas en los escritos de constitución del proceso, aún cuando fueran introducidas bajo la apariencia de meros argumentos de derecho, máxime cuando su admisión implicaría en los hechos el cambio de la relación jurídica procesal.

Olvida la recurrente lo que afirmó en el párrafo 9° de fs. 34vta., en cuanto a la suma consignada con letras mayúsculas, refiriendo al monto total convenido y el saldo del cual no tiene constancias del pago, todo, irónicamente, bajo el capítulo de las obligaciones y buena fe contractual.

En una detenida lectura de ese capítulo V de la contestación de demanda, llamativamente contradictoria, se insinúa que la accionante no puede justificar su demanda, ya que el escribano actuante contaba con todos los elementos como para formalizar la escritura traslativa de dominio; por otro lado, está señalando que no existe prueba del pago del saldo, por lo que no contaba aquél con la constancia de la cancelación total de la deuda para poder actuar (ver testimonio de fs, 353/354). De lo que se desprende que el causante no puso al tanto del desarrollo del negocio a la codemandada, su esposa tal como ella misma lo afirma y lo reafirma en su confesional de fs. 174/175 vta. conforme pliego de fs. 172/173, 4ª, 5ª, confesando su indiferencia por confianza absoluta en su esposo en cuanto a estas cuestiones, ver 9ª. posición.

Así, mal podía informar de tal situación

a su hijo, cuando éste aceptó la administración de la sucesión, cuya constancia obra por cuerda y de allí la denuncia tardía del bien (ver fs. 129/129vta. de estos autos).

Ahora bien, las defensas opuestas por los demandados merecen un tratamiento acorde con lo sucedido, máxime ante las dudas que les produjo la demanda y el desconocimiento del modo en que el causante se desenvolvió en vida en cuanto al desarrollo de esta operación inmobiliaria, circunstancias que justifican las presunciones de pago señalados con absoluta convicción por el juez interviniente en la etapa anterior.

Aporta certeza, más allá de las sospechas que intenta insertar la demandada, la coincidencia que existe en cuanto al pago en once cuotas mensuales de un primer saldo de U$S 8.800, garantizando mediante el mismo número de pagarés "a la vista" y "sin protesto" con la reserva formulada en la quinta cláusula, conforme se determinó en el convenio, cuyo original tengo ante mí y las constancias obrantes en tales instrumentos de crédito que fueran acompañados con la demanda, ya que obraban en poder del deudor autorizando a presumir su pago en tiempo y forma. De allí el valor del sellado al dorso otorgándoles fecha cierta e invirtiendo la prueba en caso de negativa o falta de constancia de tales hechos jurídicos.

Bien se ha señalado que, mediando títulos cambiarios, el recibo deja de ser típico y adquiere carácter excepcional; y como quien paga mal paga dos veces, de ello podría deducirse que poca o ninguna consideración merece quien paga sin rescatar la

cambial o sin recurrir como alteración a la consignación cambiaria. Es que la ley de fondo sólo menciona el recibo en el art. 42, para el caso de pago parcial y ello es explicable pues allí el acreedor no se desprende del documento (Highton, Federico R., "La prueba del pago [obligación en general y obligación cambiaria]", LL, 1981A344).

Entonces, la devolución del título es el modo por excelencia del pago de la cambial. Tratándose de pago total, o sea extintivo de la obligación, la ley no contempla la posibilidad de exigir recibo. En cuanto a la constancia del pago puesta en la letra, es una facultad del deudor que paga el exigirlo, mas tal anotación no tiene aquí la importancia que tiene en el caso de pago parcial y sólo sirve para contestar al acreedor en caso de que invoque haber sido desposeído por otro medio que no sea la entrega voluntaria. Ni siquiera en este caso resulta fundamental contar con la constancia referida, pues se presume que si el deudor tiene el título ha sido desobligado incumbiendo al acreedor probar lo contrario. En la práctica, no es usual ni exigir ni insertar la constancia de pago salvo en instituciones bancarias o financieras, aunque en general sólo colocan el sello pagado sin firma (Highton, F. R., ob. cit.).

En la misma línea obra abundante jurisprudencia, v. gr., recordando que en materia cambiaria, la devolución del título constituye prueba del pago -en el caso, el comprador de un inmueble entregó documentos en garantía del pago del precio-, sin dar recibo ni incorporarlo al documento, pues exigir la constancia del pago en la letra es una facultad del deudor y sólo servirá para contestar al

acreedor en caso de que invoque haber sido desposeído por un medio distinto de la entrega voluntaria (ver entre muchos Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, 15/02/2002 –"Agroinmobiliaria Solares del Paraná S.A. c. Vellón, Estela Norma"- AR/JUR/5265/2002/3; "Martínez Héctor Hugo c/ Lacaze Juan Ricardo s/ Cobro ejecutivo" - CC0100 - SN 950181 RSD-102-95 S - 30-5-1995 -Citar: elDial – WBFFB").

No habiéndose denunciado en autos ningún hecho anómalo semejante al señalado en el resumen anterior la mera negativa de "no constarle a su parte" impide enervar aquella presunción a favor de la demandada.

En cuanto al siguiente agravio y referido al saldo restante vale recordar que en esta materia, como principio genérico, el acreedor debe acreditar la existencia de la obligación y el deudor debe probar el hecho extintivo de la misma. Y con relación a los medios de prueba del pago, prevalece la doctrina amplia, conforme a la cual el pago puede ser probado por cualquier medio de prueba, incluida la testimonial y presuncional. Al no haber una forma establecida expresamente, rige el principio de libertad del art. 974 del CCiv., por lo que las partes pueden utilizar la que juzguen más adecuada.

Así, habiéndose aceptado al momento de la celebración del boleto de compraventa la entrega de pagarés librados por terceros para cubrir el último saldo de U$S 5.000, y el largo tiempo transcurrido sin reclamo alguno por parte de la acreedora, absolutamente desinteresada por la suerte de dicho negocio, conforme lo manifiesta en su confesional autorizan a presumir la cancelación del pago total del precio –sin necesidad de

parte de la accionante de rescatar tales documentos de los que fue avalista- y de tal manera poder exigir el cumplimiento de las obligaciones asumidas a la hora de escriturar y perfeccionar la venta inmobiliaria. La doctrina de los actos propios obra en contra de quien aceptó el pago del saldo del modo indicado en el convenio asumiendo todo riesgo. De allí que comparto las conclusiones del a quo explicitados en el p. 2.2. de sus considerandos.

Conforme lo expuesto cabe rechazar la apelación articulada por la vencida y así lo propongo al acuerdo.

En cuanto a los agravios que por derecho propio opone la representante legal de la actora, tras un detenido repaso de las presentes actuaciones teniendo en cuenta las pautas que emergen de la ley de aranceles profesionales, se advierte que el fallo no ha tenido en cuenta que la recurrente actuó a partir de fs. 99 como patrocinante del apoderado Dr. M. Á. B. y hasta la remisión de la causa al Tribunal actuante en forma conjunta y a partir de fs. 117, como apoderada conforme instrumento que obra a fs. 112/114, siempre dentro de la primer etapa (art. 38 Ley XIII-N° 4). En consecuencia, de conformidad a lo ordenado en los arts. 5 y 6 de aquel texto legal, corresponde distribuir el porcentual fijado en el punto 3 del fallo impugnado en un 5% para el Dr. M. Á. B., por su actuación en la primera etapa del juicio y en un 10% a favor de la recurrente Dra. M. C. Q. por su actuación como patrocinante en forma conjunta y luego sucesiva en la primera etapa del proceso y en forma individual y como apoderada de la actora en la segunda etapa.

Por todo lo expuesto propongo al

acuerdo el rechazo de la apelación articulada por la demandada con costas de la alzada y difiriendo la regulación de honorarios al momento del acuerdo, en el que se tendrán en cuenta las pautas arancelarias de la Ley XIII-N° 4. Asimismo, hacer lugar a los agravios de la letrada de la actora distribuyendo los honorarios de la primera instancia del modo expuesto precedentemente.

A la segunda cuestión el Dr. Alexandre dijo:

1) Desestimar el recurso de apelación deducido por la demandada y, en consecuencia, mantener firme el fallo de fs. 457/463vta. en cuanto fue motivo de agravios. Con costas a la vencida y difiriendo la regulación de honorarios al momento del acuerdo.

2) Hacer lugar a los agravios de la letrada de la actora Dra. M. C. Q. distribuyendo de conformidad a los considerandos pertinentes los porcentuales fijados en la instancia anterior en concepto de honorarios y de tal modo modificar el p. 3° del fallo en cuestión de acuerdo a los valores propuestos a determinar, según surja del procedimiento del art. 23 de la ley XIII-N° 4.

A la primera cuestión la Dra. Silvia Noemí Alonso dijo:

1. El fallo y la impugnación. Remisión.

Los datos de interposición y concesión del recurso y de los agravios han sido referenciados por el colega preopinante; a tales consideraciones me remito a fin de evitar repeticiones estériles.

2. Tratamiento de los agravios.

El recurrente ha expresado tres agravios -identificados como V.1 -Incongruencia en el análisis de los hechos; V.2 y V.3 sin titular, pero referidos a

la cancelación del saldo del precio. De los mismos se desprende que la cuestión central que nos ocupa es determinar si el saldo de precio de la compraventa del inmueble cuya escrituración se pretende se canceló con los efectos inherentes al pago (artículos 724, 725, 731, 740, 747, 750 y concordantes Código Civil).

En efecto, no está en discusión la autenticidad del contrato instrumentado como boleto de compraventa y agregado en copia certificada a fs. 8/10 –original reservado sin foliar sobre, agregado a la presente-. De dicho instrumento resulta que J. C. Q. adquirió el 11 de agosto de 1994 a la Sra. E. A. C. y al Sr. E. F. L. un inmueble sito en la localidad de Puerto Madryn, identificado como unidad funcional n° 45 –piso 8- edificado sobre el lote 6 de la manzana 17 de esa ciudad. El precio se pactó en la suma de dólares estadounidenses $26.800 pagadero del modo siguiente: la suma de dólares 13.000 a la firma del boleto, la suma de dólares estadounidenses ocho mil ochocientos en once cuotas mensuales, consecutivas e iguales de U$S 800 cada una con vencimiento la primera el día 10 de setiembre de 1994 y las restantes los días 10 de cada mes subsiguiente-, en diez cuotas mensuales, iguales y consecutivas y la suma restante de dólares estadounidenses cinco mil mediante la entrega de documentos de terceros avalados por el Sr. J. F. A. y J. C. Q.. La posesión del inmueble se entregó a la firma del boleto; también se acordó que la escritura se otorgaría ante el escribano R. M. A., registro notarial n° 16 con domicilio en calle 28 de julio *** de la ciudad de Puerto Madryn; los gastos en su totalidad –incluyendo el impuesto a la transferencia de inmuebles-. Las partes se subordinaron a la jurisdicción de los

tribunales de Puerto Madryn renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que les pudiere corresponder.

Previo a otra consideración, estimo pertinente señalar que el día 29 de diciembre de 2003, el comprador intimó mediante carta documento a dar cumplimiento a las obligaciones contractuales asumidas en el boleto y solicitó la entrega en la escribanía de la documentación necesaria para escriturar –carta documento con aviso de recepción de fs. 17/18-.

El día 6 de enero de 2004 una de las partes vendedora, la Sra. E. C. contestó la intimación rechazándola por "improcedente". Asimismo, notificó "en los términos del art. 919 del C.C. que el Sr. E. L. falleció el 13 de marzo de 1996 en Comodoro Rivadavia". Agregó que, en consecuencia, cualquier tramitación requería la vía jurisdiccional e indicó que debería tomar contacto con el Estudio del Dr. O. O. L. precisando dirección y teléfono –fs. 20-.

El 18 de mayo de 2004, el actor promovió, ante los tribunales de la ciudad de Puerto Madryn, demanda de escrituración, acompañando el boleto de compraventa y diez documentos por él firmados, sellados por Rentas de la Provincia del Chubut el día 12 de agosto de 1994, por la suma de dólares 800 cada uno, con vencimiento el primero el día 10 de setiembre de 1994 y los restantes lo días 10 de cada mes siguiente. Todos librados en la ciudad de Puerto Madryn, con lugar de pago en blanco y firmados por el Sr. J. C. Q..

El día 24 de julio de 2004 el Dr. L.. envió al Sr. J. C. Q. una carta documento del siguiente tenor: "Me dirijo a Ud. ante la renuencia del estudio referido por Ud., teléfono 02965-4**/***-4**/***, y a

efectos de notificarle, en los términos del art. 919 CC que: 1) Con fecha 93/02/04 me comuniqué telefónicamente con el Estudio por Ud. designado, a efectos de ratificarle el fallecimiento del Sr. E. F. L. en el mes de marzo de 1996; y que no contábamos con documentación relacionada con la compraventa del inmueble realizada entre el causante y Ud. Con posterioridad reiteré distintas comunicaciones en igual sentido 2) Que tanto la Sra. E. A. C., el Sr. E. R. L. y el suscripto entendíamos que el inmueble objeto del negocio jurídico había sido escriturado; 3) Que coherentemente con lo expuesto en los autos caratulados L. E. F. s/ ucesión Expediente n° 453/06- concluido- no se denunció como bien integrante del patrimonio del causante el inmueble en cuestión; 4) Que Ud. está en posesión del bien desde hace aproximadamente hace 15 años y que jamás se recibió notificación alguna- anterior a la del 29 de diciembre del año 2003- solicitando la escrituración de bien inmueble alguno; 5) Que sin perjuicio de la situación brevemente señalada nos pusimos a disposición del Estudio Jurídico indicado por Ud. para que, se nos remita copia del Boleto de Compraventa suscripto, a efectos de solicitar al juez competente la reapertura del proceso sucesorio, denunciar el negocio jurídico realizado y solicitar la autorización pertinente para efectuar todo el trámite judicial y/o administrativo tendiente a escriturar el inmueble a nombre de su nuevo titular.

”Ante la total falta de respuesta de las personas por Ud. designadas y a fin de evitar cualquier tipo de conducta temeraria y desleal que subordine la resolución de la situación planteada a personales intereses económicos, cumplo en notificarle

personalmente que la posición de la cónyuge supérstite y de sus herederos es funcional a la escrituración del inmueble; a nombre del comprador. Reitero la disposición de esta parte y saludo a Ud. muy atte.”.

Esta intimación fue contestada por el apoderado del actor, según constancia de fs. 47.

Al contestar la acción los demandados, en lo que aquí interesa sostuvieron que “la única y lógica exigencia” de la cónyuge y de los herederos del fallecido Sr. L., relacionada “con la transferencia de la titularidad de dominio del bien vendido se plantea a partir de la falta de documentación en nuestro poder del negocio instrumentado y del hipotético pago al Sr. E. L. –fallecido-. Pago este argumentado –pero no probado ni ofrecido probar- por el comprador-” –fs. 54 vta.-. Invocan la previsión del artículo 731 inciso 2° del Código Civil que determina que son legitimados para recibir el pago cualquiera de los acreedores y sostienen que no existe documentación alguna emanada del Sr. E. L. o de su esposa que acredite el pago del saldo de precio.

El juez de grado, en la sentencia impugnada, calificó la relación jurídica que unió a las partes como un contrato de compraventa de inmuebles, determinó que los pagarés que se mencionan en la cláusula segunda punto b) se entregaron pro solvendo y que su tenencia por parte del comprador acreditaba el pago. En relación a la suma mencionada en el punto c) de la cláusula citada, sostuvo que, conforme los términos del contrato, la entrega de estos documentos librados por terceros implicaron la cancelación del monto y que, a todo evento, debía la demandada haber acompañado los títulos a fin de acreditar su falta de

pago.

Estos dos argumentos son los que constituyen el núcleo de la expresión de agravios. En efecto, el primer fundamento, -Incongruencia en el análisis de los hechos, se refiere a aspectos formales y, desde ya, adelanto que no puede prosperar, no solo, por su manifiesta extemporaneidad sino porque carece de todos asidero. En efecto, no es posible válidamente sostener que el juez de grado analiza el precio sin que exista una sola referencia en la demanda a ese elemento esencial del contrato porque el vicio que se endilga no existe. El actor, en todo momento refirió al boleto de compraventa agregado al promover la demanda y es ese negocio jurídico debidamente acreditado –instrumento no desconocido al contestar la demanda- el que el juez ha valorado e interpretado en su fallo. Justamente el boleto de compraventa es el instrumento privado que prueba la relación jurídica sustancial que ha dado origen a la controversia.

Con base en estas consideraciones, adhiero al rechazo del primer agravio.

Continuando con el examen de las cuestiones sometidas a revisión corresponde determinar si con la documental acompañada –diez pagarés ya individualizados- se ha acreditado o no el pago del saldo del precio.

Ergo, el primer paso es determinar cuál era el saldo de precio de la compraventa; el juez de grado ha resuelto en forma implícita esta cuestión, conforme resulta de los argumentos que dan sustento fáctico y jurídico al pronunciamiento.

La cláusula correspondiente al precio tiene tres puntos o incisos: el a) no controvertido

(entrega de la suma de dólares trece mil a la firma del boleto), el b) que corresponde al pago de la suma de dólares ocho mil ochocientos en diez cuotas iguales, mensuales y consecutivas y el c) en el que consta que por la suma de dólares cinco mil se entregaron documento de terceros avalados por el comprador y otra persona.

La estructura lógica-jurídica del fallo demuestra que el juez ha determinado que el saldo de precio de la compraventa ascendía a la suma de dólares ocho mil ochocientos. En efecto, consideró que la suma consignada en el punto c) fue abonada con la entrega de los documentos de terceros. Es decir, califica en forma distinta lo pactado en los puntos a) y b).

La crítica de este tramo de la decisión ha sido efectuada en el punto V.-3 y adelanto que por los motivos que se siguen no tendrá acogida favorable.

En primer lugar, los argumentos esgrimidos tan sólo demuestran una disconformidad con lo resuelto pero no alcanzan para demostrar en forma el error de razonamiento que se le atribuye al juez de grado.

Justamente los extremos que se señalan como relevantes son los que el juez ha tenido en cuenta para sostener que los documentos entregados en el punto c) sirvieron para cancelar la suma de dólares cinco mil. En efecto, la falta de especificación de la cantidad de dólares correspondiente a cada pagaré como así también de la fecha de vencimiento se contrapone claramente con la forma en que se ha instrumentado la modalidad de pago consignada en el punto b) y autoriza la interpretación literal y contextual que ha dado el juez de grado. Interpretación por lo demás que no ha

podido el apelante desvirtuar.

Ahora bien, a mayor abundamiento, aun cuando en el supuesto que consagrare una solución distinta, adquiere relevancia otro de los argumentos del juez de grado que no ha sido refutado en la expresión de agravios. El juez ha sostenido que el recurrente al oponerse la demandada mediante el simple recurso de acompañar los títulos creados demostraba la falta de pago que aduce.

Se trata pues de una cuestión relevante. El principio de colaboración procesal, impone a la parte fuerte de la relación procesal la carga de aportar los elementos que se encuentren (o debieran razonablemente encontrarse) a su disposición para el esclarecimiento de la verdad. Es claro pues que quien alega la falta de pago de deuda instrumentada en cualquier título cambiario debe acompañarlo para demostrar la falta de pago (arg. art. 731 del CC).

Huelga señalar que este deber es una derivación directa del principio de buena fe.

La buena fe es una exigencia de estos tiempos que domina todo el ordenamiento jurídico, no sólo en lo referente a la constitución de la relación, sino también en la ejecución e interpretación de cualquier aspecto de la convención, exigiéndose una conducta clara, diligente y sincera de las partes, tanto en el proceso formativo de los contratos como durante toda su vigencia y posterior extinción.

La valoración de esa conducta de los vendedores no sólo es relevante desde el punto de vista de este principio de buena fe sino que adquiere trascendencia desde la perspectiva de otro instrumento hermenéutico, la doctrina de los propios actos. Esta

comporta un límite al ejercicio de un derecho subjetivo o a una facultad derivada del principio de buena fe, requiriéndose un comportamiento coherente, el que está ausente en la especie.

Por las razones expuestas, se rechaza el agravio identificado bajo el punto V.3.

Distinta a la descripta precedentemente es la situación jurídica que se ha consignado en el punto b) de la mentada cláusula segunda del precio. De su texto resulta que los títulos librados por el comprador y aceptados por los vendedores no cancelaban la deuda, sino que se trataba de un pago condicional que se constituía en definitivo si los tenedores de los títulos percibían su importe. Es decir esos documentos comerciales se daban "pro solvendo", como claramente lo ha establecido el juez de grado –fs. 460- y no "in solutum". La deuda no quedó cancelada por la sola entrega; si los instrumentos no se pagaban, entonces, el acreedor tendrá, aparte de la acción cambiaria, las acciones que le confiere su calidad de acreedor común.

Por lo expuesto, la falta de presentación de los pagarés por parte de los vendedores y la posesión de tales títulos por parte del comprador, en el marco de las circunstancias del caso, tienen fundamental relevancia a los fines de la acreditación del saldo de precio (cf. Sent. Def. 70/06, Sala B).

La prueba del pago no requiere formalidades especiales. El deudor "puede usar de cualquier medio, inclusive las simples presunciones, aunque se trate de cantidades mayores de doscientos pesos" (Borda, "Manual de Obligaciones", p. 284, ed. Perrot, 1963). Es que, el pago es un hecho y no un contrato, y por tanto, no rige aquí la limitación del

art. 1193 del Código Civil. Además, tampoco en la fecha en que se realizaron se exigía desde el punto de vista tributario, recaudos especiales.

Por supuesto que la forma típica de probarlo es mediante recibo, pero, en el caso, no puede obviarse que han mediado títulos cambiarios cuya existencia es relevante en orden a la acreditación del pago, ya que como señala la doctrina en estos supuestos el recibo deja de ser típico y adquiere carácter excepcional (cf. Highton, Federico R., "La prueba del pago", LL-1981-A,344).

Los elementos esenciales de los pagarés que ha acompañado el actor coinciden con los descriptos en el punto b) de la cláusula segunda del boleto de compraventa ya referenciado. Su fecha; lugar de creación; personas que figuran como librador y girados; monto y fecha de vencimientos son los descriptos en el boleto. Por los demás, es fundamental la fecha del sellado fiscal que coincide con la de suscripción del boleto, como resulta de la intervención de la Dirección de Rentas de la Provincia del Chubut y lo ha destacado el juez de grado y el primer votante.

Por lo demás, tampoco se alegó motivo alguno por el cual los pagarés comerciales que se mencionan en el boleto no se encuentran en poder de la demandada.

No es dable soslayar los efectos jurídicos que de la conducta extraprocesal de la demandada y, luego, de la asumida en el proceso, se derivan y que corroboran la mentada conclusión.

En lo atinente al primer aspecto, como ya lo ha señalado, de la jurisprudencia resulta contrario al principio de normalidad vender un inmueble

y percibir en el acto negocial una suma inferior al 50% del precio y desde entonces, obrar pasivamente frente al incumplimiento del comprador. Concretamente se dijo: “No resulta verosímil que se convalide o consienta, sin formular reclamo extrajudicial o judicial, que el comprador del inmueble no pague parte importante del precio -más de la mitad- en un negocio jurídico celebrado en 1992 y que a los seis años (en 1999) al ser intimados para escriturar se asuma una postura silente o de abstención”. Se adujo que la tolerancia de la falta de pago argüida con más la posesión del inmueble violenta “el standard jurídico de la normalidad, en cuanto un nivel medio de conducta, de comportamiento que la ley permite a los jueces tener como medida de una conducta normal (Eisner Isidoro, ob.cit., p.46 N°21)” (CACC de Azul, Bs. As, Sala II, 15/06/2004, en autos “A., L. F. c/ P. W., C. T. y otro s/ cumplimiento de contrato", elDial.com AA21B0).

Por lo demás, en ninguna de las comunicaciones extrajudiciales a las que he hecho referencia se adujo la falta de pago. Repárese que incluso, como resulta de la transcripción efectuada se sostuvo que entendían que el inmueble había sido escriturado y que la posición de los herederos era “funcional” (sic) a la escrituración del inmueble. Incluso al contestar la demanda se reiteró tal afirmación a la que el juez de grado ha dado efectos jurídicos concretos.

Esta afirmación debe ser valorada en el marco integral de las circunstancias del caso, como vengo señalando. Y, en ese contexto señalo que la Sra. C., más allá de la alegación del manejo de las cuestiones patrimoniales por parte de su esposo, ha

suscripto como vendedora el boleto de compraventa, lo ha leído y ratificado, conforme resulta de las constancias de autos.

En definitiva, concurren una sumatoria de indicios plurales, graves y concordantes que, integrados entre sí y sometidos a las reglas de la sana crítica, conforman un plexo probatorio que confiere certeza a la conclusión inicial (art. 163, inc. 5, 354, 384 y concs. CPCCCh).

Por las razones expuesta se rechaza el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

3. El recurso contra la regulación de honorarios.

La impugnación contra la regulación de honorarios encuentra sustento en el artículo 38 de la ley arancelaria. En función de lo expuesto y atendiendo a la extensión del trabajo profesional que también es pauta prevista para su fijación, adhiero a la propuesta modificatoria de quien me precede en la votación.

4. Costas y honorarios.

Las costas de esta instancia se imponen a la demandada por aplicación del principio objetivo de la derrota consagrado por la ley procesal.

Los honorarios se regularán de conformidad con las previsiones del artículo 5 de la ley XIII, n° 4. En función de lo expuesto se fijan a favor de la Dra. M. C. Q. en un 30% de los que le correspondan por su labor en primera instancia y a favor de los Dres. I. M. L. y R. P. D. en un 25% de los correspondientes a la primera instancia. En todos los supuestos con más el impuesto al valor agregado si

correspondiere.

A la segunda cuestión la Dra. Silvia Noemí Alonso dijo:

Por los motivos dados adhiero a la solución propuesta por el Dr. Alexandre.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente

SENTENCIA:

1) Desestimar el recurso de apelación deducido por la demandada y, en consecuencia, mantener firme el fallo de fs. 457/463vta. en cuanto fue motivo de agravios.

2) Costas a la vencida a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales de la Dra. M. C. Q. en un TREINTA POR CIENTO (30%) de los que le correspondan por su labor en primera instancia y a favor de los Dres. I. M. L.. y R. P. D., conjuntamente, en un VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de los correspondientes a la primera instancia.

3) Hacer lugar a los agravios de la letrada de la actora Dra. M. C. Q. distribuyendo de conformidad a los considerandos pertinentes los porcentuales fijados en la instancia anterior en concepto de honorarios y, de tal modo, modificar el p. 3° del fallo de la sentencia de fs. 457/463vta. y distribuir el porcentual fijado en el punto 3 del fallo impugnado en un CINCO POR CIENTO (5%) para el Dr. M. Á. B., por su actuación en la primera etapa del juicio y en un DIEZ POR CIENTO (10%) a favor de la recurrente Dra. M. C. Q. por su actuación como patrocinante en forma conjunta y luego sucesiva en la primera etapa del proceso y en forma individual y como apoderada de la actora en la segunda etapa.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara Dr. Fernando Nahuelanca y concordar en la solución del caso (Ley V-17-DJ, antes Ley 1130 y art. 274 CPCCCh, Ley XIII-5-DJ, Anexo A).

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2011
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"