En la ciudad de Puerto Madryn, a los días de septiembre del año dos mil once, se reúne la Excma. de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis VIVAS y asistencia del Sr. Juez de Cámara de Refuerzo Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"R. A. R. c/ P. G. O. y otra s/ Demanda por Escrituración" (Expte. Nº 138 - Año 2010)** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N° 196/08), en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿ Es justa la sentencia de fs. 194/199? **SEGUNDA** ¿Es justa la base regulatoria establecida en la sentencia de fs. 194/199? **TERCERA** ¿Son justos los honorarios regulados a favor de los Sres. letrados de la parte actora y de la Sra. Letrada de la co-demandada L. V. V.? **CUARTA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 264.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis VIVAS, dijo:

1.

La sentencia de primera instancia admitió la demanda incoada por A. R. R. en contra de G. O. P., condenando a este último a otorgar escritura traslativa de dominio del inmueble de autos, dentro de los sesenta (60) días desde que quede firme el pronunciamiento, bajo apercibimiento de lo dispuesto en los arts. 516 y 517, del CPCC.

Arribó a la condena mencionada, sosteniendo que la obligación de escriturar es impuesta a ambas partes contratantes, quienes se encuentran obligados a realizar los actos necesarios y aportar su concurso personal para que el acto pueda llevarse a cabo.

Reconocida la existencia del boleto de compraventa de fecha 21.12.00, las partes se obligaron, la una a transferir el inmueble, y la otra, a abonar la suma de dólares estadounidenses diecinueve mil quinientos (u$s 19.500.-), con las modalidades establecidas en dicho instrumento, otorgándose en él la posesión de aquél.

Sostuvo que en autos existieron dos cuestiones a determinar: por un lado, la existencia de un boleto de compraventa válido; por el otro, el cumplimiento de la parte actora de todas las obligaciones a su cargo.

Respecto a la primera cuestión, sostuvo que el demandado planteó la resolución del contrato, basándose en la prueba existente en el expediente 29/2005.

Refirió, que con relación a las cartas documento de fecha 04.03.05, 08.04.05 y 11.03.05, anejadas a fs. 60/63 del expediente citado, el accionado intimó a la actora al pago de las cuotas adeudadas, bajo apercibimiento de resolución, comunicando posteriormente su voluntad en tal sentido, siendo que las misivas no fueron desconocidas.

Apuntó también que en la causa penal traída como prueba, P. , en el acta de debate de fs. 349 vta de esa sede, reconoció que intentó llegar a un acuerdo para escriturar y que cuando caducara la inhibición podría escriturar, y que de poder hacerlo, lo haría. Que además, como reparación del daño, ofrecía escriturar una vez vencidos los plazos de su interdicción, convirtiendo la deuda de dólares a pesos. Refirió también palabras de su defensor, en el sentido que la deuda para levantar las medidas cautelares eran de imposible pago, y que la propuesta sería el reintegro de lo entregado por la vivienda como forma de resolver el contrato.

Consideró el pronunciamiento atacado, que, no obstante el tenor de las cartas documento, el demandado, en varias oportunidades, ofreció otorgar la escritura, por lo que entendió que el contrato se encontraba vigente, sin invocar la mentada resolución en sede penal. También remarcó el decisorio que el demandado no sólo entregó la posesión del inmueble, sino que tampoco intentó recuperarlo. De allí que su actitud al contestar la demanda e insistir sobre la mentada resolución constituye un supuesto de *venire contra factum* y una contradicción a la buena fe contractual, como principio directriz en la materia.

En cuanto a la segunda cuestión, en lo referido a si las obligaciones a cargo del actor las encontró cumplidas, sostuvo que en la referida causa penal, se decidió suspender el juicio a prueba, remitiendo el saldo de deuda de u$s 6.000.-.

A tal efecto consideró que, si bien la decisión adoptada en sede penal no se ajustó a la figura del art. 877, del Cód. Civil, cierto fue que se resolvió dentro de las atribuciones del art. 76 bis del Cód. Penal, apareciendo como ajustada tal resolución a los fines de la reparación del daño. Sostuvo en tal sentido que no alteró lo dispuesto la posterior revocación de la suspensión del juicio a prueba, en tanto ésta obedeció al incumplimiento de parte de P. a la obligación que asumiera. Concluyó en que la obligación de pago por parte de la compradora se encuentra cumplida.

Admitió la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la co-demandada V., e impuso las costas a la actora en este aspecto.

Por lo demás, impuso las costas a la parte demandada y se regularon los honorarios de los profesionales intervinientes.

2.

A fs. 202 la Sra. letrada de V. apeló los honorarios regulados a su favor por considerarlos bajos.

A fs. 204 y 214 se apelaron los honorarios por altos y por bajos los del B. respectivamente.

3.

Apelada la sentencia a fs. 203, fundó la demandada sus agravios a fs. 242/248.

Centró sus agravios por cuanto el decisorio rechazó el supuesto de resolución del contrato planteado en su conteste, reconociendo a su vez que el saldo de precio adeudado se encontraba cancelado.

Comenzó señalando que el hecho de no haber iniciado su parte la acción de recupero del inmueble no pudo haber sido tenido en cuenta por la sentencia para desestimar el planteo de resolución.

A su vez, para tener por cancelado el precio sostuvo que la Sra. Jueza *a quo* tomó frases sacadas de contexto de las actas labradas en sede penal, al punto de tenerlo por confeso al demandado. En el mismo sentido, se quejó de términos emanados del defensor del accionado y no de sus propias palabras.

También alzó su queja respecto al modo en que el decisorio dio tratamiento a la figura penal de la *probation*, sosteniendo que la misma no implica confesión o reconocimiento de la responsabilidad civil, remarcando que tal Instituto del derecho penal no puede tener incidencia sobre el proceso civil.

También sostuvo que se violentó el principio de igualdad de las partes al proveer sin causa una satisfacción a la actora en desmedro del patrimonio del demandado. En tal sentido, se agravió por considerar que continúa vigente el saldo de venta de dólares estadounidenses seis mil (u$s 6.000.-).

En tal sentido, señaló que la denuncia penal no es fuente de extinción de las obligaciones, pese a lo cual la sentencia de grado tuvo por cumplida la obligación de pago del saldo de precio mencionado, cuando, además, la Cámara en lo Penal dejó sin efecto al suspensión del juicio a prueba, para luego absolver al accionado.

Luego de formular algunas consideraciones sobre los términos de la suspensión del juicio a prueba y de la remisión de la deuda en sede penal, recalcó que el contrato en cuestión, al tiempo del dictado de las medidas penales, se encontraba resuelto.

Remarcó también la inexistencia, sea de remisión -como quedara expresado -, como así también de compensación o renuncia alguna a su crédito, por lo que la deuda en cuestión sigue subsistiendo.

En lo relativo a la resolución contractual, se agravió por entender que fue notificada mediante despacho epistolar de fecha 08.04.2005, conforme surge del expediente N° 14 del año 2004, traído como prueba. Que a tal decisión se arribó tras el atraso de cuatro cuotas en el pago del saldo de precio, teniendo presente que operaba la mora automática.

Rechazó rotundamente que su parte hubiese renunciado a sus derechos creditorios-contractuales y que se hubiera arrepentido de la resolución, siendo de aplicación lo normado en el art. 1204 del Cód. Civil, ya que el contrato fue resuelto por falta de pago del saldo de precio, comunicando tal voluntad con fecha 08.04.2005.

Solicitó la revocación del decisorio en todo cuanto se agravió.

4.

Corrido el traslado de ley a fs. 249, el mismo fue contestado por la parte actora a fs. 250/255.

Sostuvo en resumidas cuentas que la expresión de agravios impetrada por el demandado no constituye crítica razonada y concreta de la sentencia, sino una mera discrepancia con ella.

No obstante ello, criticó el agravio del accionado en cuanto a que debió mencionar concretamente el derecho que pretendía resguardar, la vinculación directa con el caso debatido y el mecanismo procesal que le garantizaría su ejercicio.

Por otra parte, rebatió que el apelante omitió deliberadamente señalar que su parte lo denunció penalmente para poner fin a la incertidumbre legal a la que la había sometido su actuar contractual, siendo la propia Fiscalía la que lo imputó y solicitó elevación a juicio en la referida causa. Al mismo tiempo, su parte accedió de buena fe a su pedido de someterse a los beneficios de la *probation*, suspendiendo así el juicio a prueba por el término de dos años.

Sostuvo que la absolución por ausencia de dolo ninguna relación guarda con el cumplimiento de su obligación de escriturar.

Sin perjuicio de ello, lo debatido en sede penal, consideró, resulta incongruente plantearlo en esta Alzada.

Respecto de la resolución contractual invocada, replicó que la única defensa que opuso en el devenir del intercambio epistolar fue la excepción de incumplimiento contractual.

Reservó el caso federal y solicitó la confirmación del decisorio, con costas a la demandada.

5.

5.1.

Sostiene el apelante en el primer aspecto de su queja que el decisorio en crisis no admitió que el boleto de compraventa en cuestión se encontraba resuelto, y se adeuda un saldo de precio. De allí que, oportunamente, en su conteste de demanda reservó el derecho de requerir la restitución del inmueble, con más los daños y perjuicios que correspondieran en virtud de la falsa denuncia formulada en su contra por la parte actora.

A fin de resolver la cuestión planteada, es menester analizar la documental obrante en los autos traídos como prueba “R., A. R. c/ P., G. O. y o. s/ Demanda por Escrituración” (Expte. 29/2005).

En dichas actuaciones obra a fs. 44 (ver copia a fs. 60), carta documento de fecha 4 de marzo de 2005, que acompañara la parte actora, en virtud de la cual el demandado P. intimó a P. (cedente de los derechos y acciones a favor de R., mediante contrato de cesión por escritura pública de fecha 15 de octubre de 2008; ver fs. 14/15) para que cumpliera con el pago de u$s 900.- o su equivalente en pesos, bajo apercibimiento de resolver el contrato oportunamente suscripto entre las partes.

A fs. 45 (ver original a fs. 61) obra despacho epistolar remitido por P. a P., mediante el cual le manifiesta que no habrá de proceder a dicho pago, puesto que el segundo otorgó dicho boleto a sabiendas de encontrarse imposibilitado a ello, en virtud de una inhibición general de bienes que sobre él pesaba.

Tras la reiteración de los términos del despacho anterior, P. vuelve a intimar a P. (ver fs. 46 y 63) en los mismos términos.

A fs. 62 de aquéllos autos obra una nueva carta documento, fechada en 08 de abril de 2005, mediante la cual, P., comunica a P. (en estas ocasión incluye en su misiva a la actora de autos) su voluntad de resolver el contrato.

Si bien el actor desconoció la autenticidad de este último despacho epistolar, a fs. 106/108, es menester señalar que lo hizo aclarando que se trataba de una copia simple, y, que, como tal carecía de valor instrumental.

Así las cosas, el posterior ofrecimiento como prueba (ver fs. 113) de los autos mencionados, sin objetar la apuntada carta documento, me permite darle a la misma el valor de prueba documental válida (arg. art. 360, 1er. párr. última parte, del CPCC), pues el hecho de incorporarlo a su bagaje de prueba, implicó una admisión tácita de su veracidad.

Por otra parte, tampoco la parte actora, en ocasión de conferírsele el traslado de fs. 105, y toda vez que el expediente ofrecido como prueba contenía prueba documental, ninguna observación hizo a la misma. En ese sentido, se ha señalado que la prueba instrumental debe tenerse por reconocida cuando no fue impugnada por el adversario al tiempo en que debió contestar el traslado respectivo (cfr. Cám.Civ. y Com. Azul, sala II, 37678, RSD-90-96, S 15-8-1996 , in re “O. L. V. y Cía. c/ S. J. W. s/ Cobro de pesos”).

Siendo que el boleto de compraventa anejado en copia certificada a fs. 9 de estos autos fue suscripto el 21 de diciembre de 2000, y a tenor de las constancias de fs. 103/104, 171, 295 y 296 de la causa penal traída como prueba, surge con toda claridad que al momento de su celebración, el vendedor se encontraba inhibido para disponer de bienes, circunstancia que no fue puesta de manifiesto en el contrato. Por el contrario, en la cláusula cuarta manifestó no encontrarse en esa situación.

En esa inteligencia abordaré el análisis del primer aspecto del agravio. Y a poco de practicarlo, advierto que con la carta documento de fecha 10 de marzo de 2005, se configura el caso de la “*compensatio mora*” del art. 510, del Cód. Civil.

Dicho Instituto de nuestro ordenamiento civil se funda en el hecho de que quien no cumple con sus propias obligaciones ya exigibles carece de derecho a demandar el cumplimiento y a constituir en mora a su contraparte.

Digo ello, pues, más allá de las omisiones del boleto en el sentido del acto escriturario, por imperio de lo dispuesto en el art. 1185 del Digesto Civil, ambas partes se comprometían a escriturar. Pero el vendedor se encontraba imposibilitado jurídicamente para hacerlo.

Del art. 1185, resulta que la inobservancia de la forma acarrea generalmente sólo la nulidad efectual del contrato, el cual vale como promesa de contrato, como pacto en el cual las partes se obligan a otorgar la forma impuesta. De allí que la ley, en la norma señalada entiende que las partes se obligaron a escriturar, esto es, tiene esa manifestación como contenido implícito del contrato. Quien dice "vendo" en instrumento privado, dice en realidad "prometo escriturar la venta", esto es: "prometo vender" (cfr. LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J, op. cit., p. 341). Y el vendedor no estaba en condiciones de cumplir con su promesa.

Por su parte, el comprador se había comprometido al pago de cuotas, tal cual surge de la cláusula segunda, apartado c) del referido convenio.

Se ha dicho que en este tipo de obligaciones (sinalagmáticas) una parte no incurre en mora, si a su vez el otro contratante no ofrece el cumplimiento de los propios deberes a su cargo, o no estaba en condiciones de cumplirlos (cfr. CNCiv. Sala C, 02.04.70, LL. 141-668, 25.467-S). Este último supuesto, para ser específico, era el del caso de autos.

Este nexo que existe entre las obligaciones recíprocas, se denomina técnicamente sinalagma y opera en dos terrenos diversos, por lo que la doctrina distingue, respectivamente, un *sinalagma genético* y un *sinalagma funcional*.

El *sinalagma genético* significa que en la génesis de la relación obligatoria cada deber de prestación constituye para la otra parte la causa por la cual se obliga a realizar su propia prestación. La inicial inexistencia o la subsiguiente desaparición de uno de los deberes de prestación lleva aparejado, como consecuencia, el que el otro deber de prestación aislado carezca de sentido. En esta idea tiene su fundamento el fenómeno de la resolución (por imposibilidad y por incumplimiento).

El *sinalagma funcional* se refiere ya no a la génesis de la obligación, sino a su cumplimiento. Por ello, ambos deberes, funcionalmente enlazados, deben cumplirse simultáneamente. La regla de la prestación simultánea aparece así como una consecuencia inmediata de la interdependencia funcional, con las excepciones impuestas por el contrato, los usos del tráfico o la naturaleza del negocio (por ejemplo, venta al fiado, entrega previa del precio por el comprador, trabajo, obra, etc.) Cuando las prestaciones se distancian, el que cumple primero concede crédito (*credere*: esperar, confiar) a la otra parte (cfr. DIEZ PICAZO, Luis – GULLÓN, Antonio, “Sistema de Derecho Civil”, Vol. II, 6ª. ed., Ed. Tecnos, p. 162/163).

La norma del art. 510 guarda correlato con el art. 1201, del Cód. Civil que señala que en los contratos bilaterales, una de las partes no podrá demandar su cumplimiento, si no probase haberlo cumplido, lo ofreciese cumplir, o bien, que su obligación era a plazo. Se trata de una defensa que se funda en la reciprocidad e interconexión de las prestaciones, aspecto típico de los contratos como el que habían celebrado las partes, derechamente vinculada con lo dispuesto en el art. 510 y 1418, del citado Código.

Pues, como también se ha dicho, no es necesario que la defensa se oponga en juicio. También puede serlo extrajudicialmente, como respuesta al reclamo de pago que

verifique el acreedor. Este ejercicio será particularmente necesario cuando el acreedor pretenda seguir la vía resolutoria extrajudicial, tal como lo intentó el demandado (cfr. LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J, “Tratado de los Contratos”, T° I, Parte General, Ed. Zavalía, 4ª. Ed., Bs.As., 1997, p. 599).

Esa, precisamente, fue la vía elegida por el demandado, que, tras intimar el pago de las iniciales cuotas impagas a la que se había comprometido, el actor contestó que no lo haría en razón de haber tomado conocimiento que se encontraba imposibilitado de otorgar la escritura traslativa de dominio. De allí que el demandado, comunicó su voluntad de resolver el contrato en cuestión, y, tras introducir la cuestión en la contestación de la demanda, viene ahora a quejarse, por entender que la sentencia no había considerado que el contrato se encontraba resuelto.

Cabe señalar que entre los requisitos de legitimación, se entiende que sólo goza de potestad resolutoria la "parte que haya cumplido" (art. 1204, cuarto párrafo). La razón es que contra quien no hubiera cumplido, prosperaría la *exceptio non adimpleti contractus* del art. 1201, y no encontrándose en condiciones de demandar por cumplimiento, mal podría ir por resolución. Esto es, quien está en incumplimiento culpable no puede resolver alegando incumplimiento de la otra parte. A su vez la resolución se dirige contra la parte "incumplidora". Es necesario que la contraparte esté en mora; además, el incumplimiento debe ser culpable, o encontrarse la contraparte en uno de los casos en que responde por caso fortuito, pues en defecto de ello no procede la resolución. (cfr. LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J, op. cit., p. 621/623).

Y que yo sepa, ni el demandado P., se encontraba en condiciones de otorgar el acto escriturario a la fecha del boleto, y en consecuencia no tenía posibilidad cierta de cumplir con la obligación a su cargo, ni el cedente P. se encontraba en mora, pues la consecuencia práctica -uno de los efectos de la mencionada excepción- no es otra que la de hacer cesar la mora en que hubiere incurrido aquél por imperio de lo dispuesto en el mencionado art. 510, del cuerpo normativo civil.

Es que las partes, al celebrar un contrato bilateral, sin concertar una cláusula expresa que modifique los efectos normales de él, que consisten, salvo disposición legal en contrario, en el cumplimiento simultáneo de ambas prestaciones, condicionan el cumplimiento de sus respectivas obligaciones al cumplimiento simultáneo de la otra. Por ello, si una de las partes pretende exigir la obligación de la otra sin haber ella cumplido, prometido cumplir o demostrado que su obligación es a plazo, no condiciona la acción a lo que fue la voluntad de ambas (cfr. PIANTONI, Mario A., “ Apuntes sobre la *exceptio non adimpleti contractus*”, LL 123, 1083- en “Obligaciones y Contratos – Doctrinas Esenciales”, T° IV, 771).

Consecuentemente, la resolución intentada en sede extrajudicial resulta inadmisible por carecer el demandado de los requisitos apuntados, esto es, se encontraba en imposibilidad jurídica para celebrar acto escriturario alguno al tiempo de la celebración del contrato.

Y en esa línea de ideas, sostengo que el adquirente, en ejercicio de una inalienable defensa de sus derechos, pudo dejar de cumplir su prestación de abonar el saldo de precio cuando advirtió que la contraprestación corría el riesgo de convertirse en un hecho imposible.
(Cfr. Cám. Civ. y Com., Mar del Plata, Sala I, in re “T., M. E. C/ C. , M. s/ Cumplimiento de Contrato”, 80148 RSD-52-92 S - 25-2-1992, el Dial. W7F21). Por tal razón, su mora cesó cuando, habiendo tomado conocimiento de la situación jurídica en la que se encontraba el vendedor, la hizo saber al vendedor de modo fehaciente.

Ello, pese a que el boleto no establecía un plazo dentro del cual debía otorgarse la escritura traslativa de dominio. Su obligación tácita, derivada del art. 1185 del Cód. Civil, le imponía la carga de encontrarse en condiciones de hacerlo, salvo que una cláusula expresa dejara establecido otra manda en contrario.

5.2.

Debo señalar, por otra parte, que no es conteste a la buena fe con que debe ejecutarse un contrato la actitud del vendedor que, sabiendo o debiendo saber de la indisposición jurídica en la que se encontraba, no sólo no la hizo saber en el contrato sino que, además, declaró que no se encontraba inhibido para disponer de sus bienes. Entonces, cabe interrogarse: ¿qué sentido tenía formular tal manifestación si no se comprometía a escriturar?, a lo que cabe responderse: llevar adelante la ejecución del contrato sabiendo o debiendo saber que, aun cuando la hipoteca se cancelara inmediatamente, era obstativo, para un eventual acto escriturario, su condición de inhabilitado. Otra de las razones, que, en consecuencia, no puede admitirse es la resolución contractual, que por la vía extrajudicial, intentó sin éxito.

Señalaba MACHADO, que “los contratos deben ser ejecutados y entendidos de buena fe; por consiguiente, se comenzará por respetar y aplicar lo que aparezca claramente estipulado en ellos, interpretando la voluntad de las partes”.

No menos claras son las expresiones de LLERENA, quien señalaba, por la vía indirecta, que “nunca se debe permitir que por un juego de palabras la gente sencilla sea víctima de la mala fe” (FERREIRA, Edgard A., “Principales efectos de la contratación civil”, Ed. Abaco, Bs.As., 1978, p. 190).

La buena fe, en síntesis, queda reflejada en el pensamiento de RISOLÍA, cuando refería que la buena fe es un concepto cardinal, consustanciada con el concepto mismo del derecho. Alguien ha escrito, agregaba, que el derecho todo es la autoridad y la disciplina de la buena fe.

De allí que, la buena fe, la seguridad jurídica de los negocios, están interesados en que los actos jurídicos reposen sobre una base cierta, que no puede ser otra que la voluntad

declarada: las intenciones que no existen sino en el espíritu de las partes, no entran en el dominio del derecho. Claro está que, por declaración de voluntad no debe entenderse sólo la palabra escrita, sino toda conducta que, de acuerdo con las circunstancias y apreciada la buena fe, permita inferir la existencia de una voluntad de obligarse.

Por tales razones, a mi entender, es acertado el pronunciamiento en análisis al entender que el contrato no se encontraba resuelto. En las antípodas de ello, el boleto en cuestión llegó válido a esa Instancia.

Respecto de las afirmaciones del quejoso en cuanto a que el decisorio afirmó la inexistencia de constancia acerca de la voluntad del vendedor de recuperar su inmueble, es dable señalar que, a mi juicio, la crítica que formula en ese aspecto, reiterando expresiones de su conteste, no es razonada ni concreta.

No expresa el apelante de qué modo las formulaciones articuladas en la contestación de demanda y reeditadas en su expresión de agravios, de haber sido atendidas por la Sra. Jueza *a quo*, hubiesen variado la suerte del decisorio en este aspecto. Consecuentemente, por no constituir un ataque frontal a la porción de la sentencia en cuestión, se convierte en una mera discrepancia inaudible por esta vía. Máxime, teniendo en cuenta que el hecho de la falta de reclamo por la restitución del inmueble, constituyó un elemento concurrente con otros, por los que la sentencia concluyó en la plena vigencia del contrato.

Por las razones apuntadas, soy de la idea de desestimar esta parcela del agravio.

5.3.

Se agravia el demandado por cuanto la Sra. Jueza de grado ha tomado para sí aspectos de las actas de las actuaciones penales, aisladas y deshilvanadas, para tener por confeso a su parte, cuando tales actuaciones no han reflejado lo expresado por su defensor. También alza su queja pues ha utilizado erróneamente la figura de la *probation* y su relación con la teoría de los actos propios, no invocados por la actora, articulando un análisis desacertado del Instituto del Derecho penal. Sostiene asimismo que esta figura no puede incidir en la parcela civil; menos puede aplicarse en contra del imputado y menos aun , teniendo en cuenta que el mismo fue absuelto.

Seguidamente se agravia, pues sostiene que se ha violentado el principio de igualdad entre las partes, al haber satisfecho la pretensión de la actora sin tener en cuenta la existencia de un saldo pendiente de percepción, esto es, en detrimento del patrimonio del demandado. Sostiene la subsistencia de la deuda, ya que ésta no ha sido remitida, renunciada ni compensada.

Trataré conjuntamente ambos aspectos de la queja, pues entiendo que guardan estrecha relación entre sí.

Cierto es que el Instituto de la *probation* contemplado en el art. 76 bis del Cód. Penal implica que una persona procesada por un delito de acción pública y que conlleve amenaza de pena privativa de la libertad, ante el cumplimiento de ciertos recaudos,

podrá lograr la suspensión del proceso bajo la condición de reparar en la medida de lo posible el daño causado y someterse al cumplimiento de ciertas reglas de conducta (cfr. DEVOTO,. Eleonora A., “Probation e institutos análogos”, Ed. Hammurabi, Bs.As., 1995, p. 118/119). En tal situación quedó encuadrado el demandado, y así surge de la causa penal que se le siguiera por el presunto delito de estafa.

Sin embargo, a diferencia de lo expuesto en el decisorio en crisis, no ingresaré en el análisis de lo que se dispusiera a fs. 353 de dichas actuaciones, pues, a fs. 431 se revocó la suspensión del juicio a prueba.

Tal revocación equivale a señalar que el imputado perdió el beneficio, en virtud de no haber cumplido con las reglas de conducta exigidas en el decisorio.

Se trata de una obligación impuesta bajo condición resolutoria, en virtud de la cual, una vez cumplida, produce indefectiblemente y de pleno derecho su extinción. Ello significa que cumplido el hecho condicionante (incumplimiento de las reglas de conducta, en este caso) los derechos (del imputado-demandado) quedaron, de "pleno derecho", extinguidos con retroactividad a la celebración del acto, como si la obligación nunca hubiera existido (art. 543, Cód. Civ.).

Aclarado ello, cabe señalar que ninguna otra consideración ha de formularse al respecto, y en esa medida el agravio que articula el apelante habrá de prosperar, pues lo dicho precedentemente habrá de tener incidencia sobre el saldo de precio pendiente de percepción.

Si bien el accionado sólo desliza la cuestión del saldo pendiente en su contestación de demanda, no puede dejar de señalarse que reedita la cuestión en el agravio con marcado énfasis.

Aun cuando no lo hubiera hecho, soy de la opinión que sostiene que “la circunstancia de que el actor exigiera judicialmente el cumplimiento de un contrato bilateral, supone que ofreció cumplirlo pagando el saldo del precio“ (cfr. "G. de C., E. N. c/ B. de A., C. y otro s/ Fijación de plazo y fecha para escriturar" - SCBA - Ac 33506 S - 6-7-1984, AyS 1984 I, 297, "B., S. c/ E., H. y otros s/ Escrituración" - SCBA - Ac 52395 S - 21-3-1995, Fallo en extenso JUBA C52395, AyS 1995 I, 385, elDial.com - W27AE).

Y en ese sentido me expediré.

No surge de autos que el mentado saldo de precio hubiese sido efectivizado por la compradora, obligación que asumió en la cláusula cuarta del boleto de compraventa de fs. 9.

Se suman a ello las consideraciones vertidas sobre la vigencia del contrato y lo expuesto respecto a la revocación de la suspensión del juicio a prueba.

No veo razones, entonces, para no reconocer que la deuda de u$s 6.000.- se encuentra vigente, sin formular ninguna otra consideración al respecto ya que no ha habido pedido expreso de las partes en otro sentido.

La necesidad de integrarse el saldo de precio adeudado, surge además, de tres principios generales que rigen a los contratos en general , y otro, que rige en particular a los contratos bilaterales.

Entre los primeros, encontramos los principios cardinales de equidad, confianza, y buena fe.

Según BREBBIA, equidad es “el poder morigerador que tiene el Juez para adaptar la justicia a un caso especial” (cfr. REZZONICO, Juan C. Principios fundamentales de los contratos. Ed. Astrea. Bs.As. 1999. p.341).

A su vez, la equidad cumple distintas funciones: 1) posibilidad de adaptar la norma al caso concreto, 2) integrar las lagunas del derecho, y 3) evitar las consecuencias gravosas en exceso por aplicación de la norma en el caso que se halle en juzgamiento.

Digamos que si este concepto no imperase en el Derecho, fácil sería impartir justicia a través de una computadora, y no sería menester recurrir a los jueces, pues con ingresar la información del caso bajo análisis, la electrónica nos daría la solución aplicando con crudeza la norma correspondiente. Cabe convenir entonces que la equidad es de aplicación sustancialmente humana, y debe ser el juez el que la aplique, recurriendo simplemente, al sentido común.

ARISTÓTELES sostenía que lo equitativo y lo justo no son acepciones distintas: “la equidad es la misma justicia que corrige la injusticia”, de tal guisa que lo equitativo es justo. Para entender esto más apropiadamente, es preciso recordar que el Código Suizo de las Obligaciones registra un concepto, que bien vale aplicarlo como principio rector en nuestro caso: “El Juez debe pronunciarse de acuerdo con la regla que él hubiera formulado como legislador” (cfr. REZZONICO, Juan C., op. cit. p.349), pues, en última instancia, es legislador del caso concreto.

El principio de confianza, es un principio del derecho que ostenta un gran contenido ético, con especial trascendencia en las particulares negociaciones de los contratos, donde se impone la premisa esperada de actuar honrando las expectativas que la contraparte ha puesto en uno. Este deber ético tiene sustento en la inmanente obligación de no defraudar las creencias que se suscitaran en el otro, siempre y cuando dichas expectativas sean legítimas y de acuerdo a lo que razonablemente el destinatario de la conducta debiera esperar, dentro del marco que delimite la naturaleza de la convención, como por las consecuencias que la ley dispone para cada tipo de contrato en particular. El elemento confianza es, desde luego, una situación psicológica, ya que se compone de aspectos de índole intelectual-racional e intuitivo-sensible; pero es necesario que reúna los siguientes caracteres: debe ser justificada, no culpable y no temeraria.

LARENZ señala que el ordenamiento jurídico protege la confianza suscitada por el comportamiento del otro y no tiene más remedio que protegerla porque poder confiar es condición fundamental para una pacífica vida colectiva y una conducta de cooperación entre los hombres. Quien defrauda la confianza, contraviene el derecho (cfr. ORDOQUI

CASTILLA, Gustavo. “Desequilibrio en los contratos Privados y Públicos”, Ed. Universidad Católica, Montevideo.2007, p. 146).

La tríada se completa con el principio de principio de buena fe, sobre el cual ya me he expedido en otro pasaje de mi voto.

Doctrinariamente, nos referimos a la buena fe-lealtad (buena fe objetiva), que significa honradez en las conductas hacia el otro, adecuada a una exigencia ético social de respecto a la personalidad ajena y colaboración con los demás (cfr. APARICIO, Juan M. Contratos/1. Parte General. Ed. Hammurabi. Bs.As. 1997. p. 365).

Se trata de un *standard* jurídico que comprende además otro término de contenido ético: honorabilidad.

La buena fe es una norma abierta, que ha tenido consagración legal en algunas disposiciones del Cód. Civil, como la del art. 1198 –1ª. Parte – y es lo opuesto al fraude y al dolo. El principio de buena fe tiene naturaleza imperativa, y responde a un criterio de corrección en el cumplimiento de lo pactado (cfr. REZZONICO, Juan, op. cit. p.486/487).

A los enunciados principios generales -válidos para todos los contratos-, ha de sumarse en abono de la postura que impone la obligación del pago del saldo de precio el principio propio de los contratos bilaterales, con prestaciones recíprocas, correlativas o interdependientes: el de la equivalencia de las prestaciones.

Dicho fundamento se concibe como la necesidad que ninguno de los contratantes quede en situación de menoscabo patrimonial; de suerte tal que en un contrato bilateral de cambio la justicia contractual requiere que una parte obtenga de la otra tanto como ella le entregue.

No es indispensable que se reciba lo mismo, sino algo que guarde equivalencia económica.

De modo tal que, atento lo expuesto y no habiendo motivo para eximir al actor del pago del saldo de precio, soy de la idea que deberá integrar al demandado, simultáneamente con el acto escriturario, la diferencia pendiente de percepción, esto es, la suma de dólares estadounidenses seis mil (u$s 6.000.-); sin otro accesorio ni equivalente, por no haber sido contemplado en el contrato ni haberlo planteado las partes en el momento procesal oportuno.

Lo dicho no es otra cosa que hacer aplicación del *pacta sunt servanda*, viejo y sustancial principio que establece con sabiduría que los contratos se celebran para ser cumplidos, el cual proviene del Derecho Canónico y responde en sustancia a un aspecto de naturaleza moral, dado que no podría aceptarse socialmente que dos personas realicen una convención jurídica con la idea de no cumplirla.

No obstante, la justicia contractual requiere que el respeto por el principio *pacta sunt servanda* sea compatibilizado con el “*rebus sic stantibus”*.

Es decir, el contrato obliga, salvo que sobrevengan circunstancias imprevistas que vuelvan al contrato excesivamente oneroso y justifiquen una adecuación por acuerdo de

partes, por intervención judicial o por lo que disponga la misma ley (Cfr. ORDOQUI CASTILLA, Gustavo, op. cit., p. 115).

De otro modo, si se actuara tal como lo exige la sentencia en análisis, la parte actora se enriquecería sin causa, circunstancia que nuestro ordenamiento repudia. Y digo ello, pues, si bien la figura no cuenta con una regulación específica, surge de diversas normas del Código Civil, entre las cuales se encuentra la del art. 499, cuando señala que no hay obligación sin causa.

Y en tren de ser estrictos, señalamos con MOISSET DE ESPANÉS que la expresión “enriquecimiento sin causa” es insuficiente, pues debería ser completada manifestando “enriquecimiento sin causa legítima”. Además, puede inducir a confusión, porque siempre el enriquecimiento tiene una “causa fuente”, es decir algún hecho que lo ha originado; en todas las hipótesis el enriquecimiento es “efecto” de alguna “causa”. Lo que ocurre, es que dicha causa no es justa, o legítima (cfr. MOISSET DE ESPANÉS, Luis “Notas sobre el enriquecimiento sin causa - I”, Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Doctrina Judicial (La Ley), 1979, N° 10, p. 3).

De todo lo expuesto, se infiere que el actor deberá integrar al demandado, simultáneamente, en el momento del acto escriturario, la suma de u$s 6.000.- en concepto de saldo pendiente de percepción, y así lo propondré al Acuerdo.

Por las razones expuestas, voto **PARCIALMENTE** por la **NEGATIVA**.

6.

En los términos del art. 282 del CPCC, corresponde readecuar las costas de la Instancia anterior, en orden al resultado del litigio. Por tal razón propondré que las mismas sea soportadas en un 80% por la parte demandada y en un 20% por la parte actora (arg. art. 72, del CPCC).

En virtud de lo dispuesto en la mencionada norma, y lo preceptuado por los arts. 5, incs. b), d) y e, 6, 18, 38, 46 y cc. de la ley arancelaria, propondré se eleven los honorarios del Sr. letrado de la parte demandada al 12% del monto del proceso.

7.

Con respecto a las costas de la presente Instancia, y en atención al modo en que se han resuelto los agravios propuestos por la parte demandada, las mismas deberán imponerse en el orden causado. (art. 72, del CPCC).

A tal fin regulo los honorarios profesionales del Sr. letrado de la parte actora, J .I. B. en el 25% de los que le correspondieren en la Instancia anterior , y los del Sr. letrado de la parte demandada, J. G., en el 25% de los que le correspondieren en la Instancia anterior (arts. 5, 6, 13 y cc. de la ley XIII n° 4).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi dijo:

En el voto precedente el Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis Vivas ha hecho una reseña completa de los antecedentes del caso, de los fundamentos del fallo apelado y de los motivos de agravios expresados por la parte apelante, por lo que no resultará necesario abundar acerca de dichos aspectos ya que se encuentran cumplidos los requisitos de ley exigidos al respecto. En consecuencia, abordaré directamente las cuestiones planteadas como fundamentación del recurso por parte de la demandada.

1) <u>Tratamiento de los agravios de la demandada</u>.

1.1) <u>La resolución del boleto de compraventa</u>.

Se agravia en primer lugar la demandada por el hecho de que la Jueza a quo no ha tenido en cuenta que la operación de compraventa oportunamente instrumentada en el boleto obrante en autos se encontraba resuelta por así haberlo dispuesto como parte vendedora conforme documentación (cartas documento) obrantes en autos.

Teniendo en cuenta la prueba documental aportada al proceso, veo que en los autos caratulados: "R. A. R. c/ P. G. O. y otros s/ Demanda por Escrituración" (N° 029 Año 2005) obra (fs. 44 y 60) la intimación realizada por la parte vendedora a la compradora con fecha 04/03/2005 a fin de que pague las cuotas vencidas en enero, febrero y marzo de 2005 por un total de U$S 900,00.- bajo apercibimiento de considerarlo en mora y rescindir el contrato suscripto. Esta intimación fue respondida por el intimado (P.) mediante la C.D. obrante a fs. 45 y 61 de dichos autos y en la cual se le hizo saber al vendedor que el pago del precio había sido *"suspendido"* en virtud de las actuaciones existentes sobre una denuncia por "Estafa" (Expte. N° 5717/03) *"…de cuyas constancias se puede presumir que existen motivos fundados de que puedo ser molestado por reivindicación del inmueble, toda vez que Ud. celebró el Boleto de compraventa a sabiendas que se encontraba inhibido general de bienes…"* (transcripción parcial del despacho).

Ante esta respuesta, el vendedor remitió al comprador una nueva C.D. el 11/03/05 obrante a fs. 46 y 63 de los referidos autos, en la cual reitera su intimación de pago bajo apercibimiento de proceder a rescindir el contrato. Ante el silencio del comprador a esta última intimación, la parte vendedora (P.) remitió al comprador el 08/04/2005 la C.D. obrante a fs. 62 de las ya mencionadas actuaciones acompañadas como prueba a estos autos, en la cual expresa: *"…comunico mi decisión irrevocable de resolver el contrato de compra venta firmado entre las partes a causa de vuestro reiterado incumplimiento en sus obligaciones contractuales…"*.

Si bien es cierto que a fs. 106/108 de estas actuaciones la parte actora desconoció la autenticidad de la documental acompañada por la parte demandada, ello no es relevante porque la misma parte ha ofrecido como prueba de su parte (ver fs. 113) las actuaciones judiciales a las que me estoy refiriendo y en las que están incorporadas estos despachos postales. Por lo tanto, si no es posible aportar como prueba un expediente judicial y desconocer al mismo tiempo la autenticidad de los instrumentos

incorporados al mismo si haber hecho ninguna salvedad al respecto cuando se materializó el ofrecimiento, es válido tener en esta Instancia como auténtica la documentación que estoy analizando (conf. art. 360, 1era parte, CPCC).

Siguiendo con el análisis de la documentación base de la operación de compraventa que originó el conflicto entre las partes, obra a fs. 09/11 una copia certificada notarialmente del Boleto de Compraventa celebrado el día 21 de Diciembre de 2000. Al mismo tiempo, advierto que a fs. 103 y 295/296 de la Causa Penal por Estafa también incorporada como prueba instrumental a este proceso, obran los informes registrales de los cuales surgen que a la fecha de suscribirse el boleto de compraventa, el vendedor se encontraba inhibido para disponer de sus bienes.

Analizando el boleto de compraventa (fs. 09/11) en la cláusula "Cuarta" se lee: *"…declarando el VENDEDOR y su cónyuge no estar INHIBIDOS para disponer…"*.

Con estos antecedentes, debo analizar ahora si el boleto de compraventa estaba o no resuelto, tal como afirma el quejoso.

El primer requisito para que pueda optarse por la resolución, conforme a las previsiones del art. 1204 del Cód. Civil es el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte contra la cual se pretende ejercitar la facultad resolutoria. Dice la norma: *"…en caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso…"*.

Incumplimiento puede llamarse a cualquier desajuste entre la conducta debida y el comportamiento del obligado y puede consistir por tanto en un incumplimiento total o parcial o en un cumplimiento defectuoso, hipótesis estas últimas que también deben calificarse de incumplimiento, pues quien no cumple como debe, no cumple con todo lo que debe.

Ahora bien, debemos tener presente que para que proceda la resolución se exige, además, que la parte que pretende resolver las obligaciones no sea incumplidora, en el sentido de que no haya mediado incumplimiento imputable de los deberes a su cargo (conf. HALPERIN, "Resolución de los Contratos Comerciales", pág. 23; BENDERSKY, "Incumplimiento del Contrato (La cláusula resolutoria en los derechos civil y comercial)", pág. 77; FARINA, "Rescisión y Resolución del Contrato", N° 66; MOSSET ITURRASPE, "Teoría Gral. del Contrato", pág. 468; BORDA, "Contratos", pág. 221; SCBA, LL 59-235).

El sustento legal lo indica el art. 1203 del Cód. Civil al decir que *"…el contrato sólo podrá resolverse por la parte no culpable y no por la otra que dejó de cumplirlo"*. Si bien este texto se refiere al pacto comisorio expreso, en este aspecto es de aplicación extensiva al pacto comisorio tácito, pues con relación a este último militan las mismas razones que la ley ha tenido en cuenta para negar, con respecto al primero, a la parte culpable, el derecho a liberarse de sus obligaciones. Esas razones son obvias. El legislador no puede admitir que una persona pueda obtener un beneficio de su propia negligencia.

No está de más señalar que el art. 1204 del Cód. Civil, en el último párrafo, dice que *"…la parte que haya cumplido podrá optar…"*.

Aplicando la regla general que estoy analizando al caso particular que aquí nos convoca, cabe afirmar que no podrá optar por la resolución, por ser incumplidor, el acreedor que ha dejado de cumplir las obligaciones a su cargo que son correlativas a aquellas cuyo incumplimiento se invoca para llegar a la resolución. En esta hipótesis, aquel contra el cual se pretende hacer valer la facultad resolutoria, podría justificar su incumplimiento arguyendo que no se encontraba en mora en virtud de lo dispuesto por el art. 510 del Cód. Civil. Es que no incurrirá tampoco en mora el deudor, aunque haya vencido el plazo expreso que corresponde a su obligación, si el acreedor, en los contratos con prestaciones recíprocas, no cumple o no se allana a cumplir la obligación que le es respectiva, conforme lo dispone el mencionado artículo 510 (conf. LLAMBIAS, "La Ley 17.711", pág. 776; CNCiv., Sala A, LL 95-950; ídem, JA T. 1960-I, p. 700; RAMELLA, A.E., "La Resolución por Incumplimiento", Ed. Astrea, págs.96 y 123).

Lo expresado precedentemente cuadra cuando la obligación a cargo del que pretende la resolución debe ser cumplida con anterioridad a la que corresponde a la otra parte, porque si es de cumplimiento contemporáneo, le basta para no ser incumplidora, con que ofrezca cumplirla (arg. de los arts. 510 y 1201). Y aquí encuentro claramente el meollo de la cuestión en debate.

Estamos ante una operación de compraventa de inmueble instrumentada en un boleto de compraventa en la cual la parte vendedora manifestó no encontrarse "inhibida" para disponer del bien al momento de firmarse la operación, según ya hemos visto aquí. Surge de las constancias de autos que al momento de firmarse la operación el vendedor estaba inhibido para disponer de sus bienes. Esta situación del vendedor motivó una denuncia en el fuero Penal contra él por parte del comprador, cuyas constancias están incorporadas a este proceso.

Pues bien, es sabido que el "boleto de compraventa" constituye en realidad una promesa u obligación de suscribir oportunamente la correspondiente escritura traslativa de dominio del inmueble ofrecido en venta, que es cuando se materializa en realidad la operación conforme la norma del art. 1185 inc. 1° del Cód. Civil. Es también obvio que para poder concretar el acto escriturario, la parte vendedora no debe estar "inhibida" para disponer de sus bienes. Si tenemos en cuenta -en este caso- que al momento de suscribirse el boleto de compraventa el vendedor ya estaba "inhibido" para disponer de sus bienes, es de una claridad meridiana que, como paso previo al acto escriturario, debía gestionar el levantamiento de la misma ya que, de así no hacerlo, no resultaría posible cumplimentar tal acto. No surge de autos que el vendedor haya materializado tal gestión.

Y lo que acabo de expresar es para mí aplicable al caso de autos aun cuando en el boleto de compraventa las partes no hayan convenido el plazo para la celebración del acto de escrituración dado que se presume insita en el acto del requerimiento judicial o

extrajudicial la intención de cumplir con las obligaciones a cargo del accionante, salvo prueba en contrario (conf. CSJN, JA, T. 8, p. 792). O sea, el vendedor intimó al comprador el pago de la cuotas faltantes bajo apercibimiento de resolución, ese requerimiento por parte del vendedor llevó ínsito que era su intención cumplir con las obligaciones a su cargo. Pregunto: ¿estaba en condiciones el vendedor –cuando intimó al comprador-- de cumplir con la obligación a su cargo que era la de escriturar? Es evidente que no lo estaba, dado que no había concretado el levantamiento de la inhibición que sobre él pesaba.

Vemos aquí que a pesar de no haber obtenido el levantamiento de su inhibición general de bienes, el vendedor intimó a la parte compradora el pago de las cuotas vencidas (forma de pago del precio convenido), ésta le respondió que la razón por la cual había suspendido el pago de las mismas era por encontrarse -el vendedor- inhibido para disponer de sus bienes. Seguidamente el vendedor -ante el no pago de las cuotas- consideró resuelta la operación. Ya he descripto hasta aquí una de las razones por las que el vendedor no pudo válidamente resolver la operación.

Hago notar también que no podría tampoco optar por la resolución el acreedor (vendedor, en este caso) que ha dejado de prestar la colaboración que era menester para que el deudor (comprador) pudiera cumplir con la obligación cuyo incumplimiento se pretende hacer valer. La “colaboración” era, en el tema en análisis, la realización de todos los trámites necesarios para efectivizar el levantamiento de su inhibición de bienes. Por lo que, en esta operación, el deudor pudo –incluso- oponerse a la resolución argumentando que no se encontraba en mora, en virtud de no serle el retraso imputable (conf. art. 509, último párr.).

Solución equivalente a la anterior es la que corresponde en el caso en que el acreedor ha tornado imposible por su culpa el cumplimiento de la obligación cuyo incumplimiento invoca para hacer valer la facultad resolutoria. Aquí también el deudor podría obstar la resolución invocando su falta de culpa (conf. RAMELLA, ob. cit., pág. 124).

Es obvio que el vendedor y el comprador se hallan vinculados por el boleto. Recíprocamente se deben prestaciones de dar y de hacer, a través de cuyo cumplimiento el último adquirirá del primero el dominio del inmueble. Dentro de nuestro ordenamiento el artículo 1201 del Cód. Civil establece que *“en los contratos bilaterales una de las partes no podrá reclamar su cumplimiento, si no probase haberlo ella cumplido u ofreciese cumplirlo, o que su obligación es a plazo”*. Esta norma no hace sino desarrollar la del ya mencionado artículo 510, según el cual *“en las obligaciones recíprocas, el uno de los obligados no incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir la obligación que le es respectiva”* (ver SPOTA, A.G., “La exceptio non adimpleti contractus”, LL, 17-217).

Con lo hasta aquí dicho queda en claro que si no hay causas imputables al deudor, no habrá incumplimiento de sus obligaciones y, por consiguiente, la resolución no podrá prosperar. Si se prueba que el incumplimiento o el retraso en cumplir las prestaciones

contraídas por el comprador -en este caso pagar el saldo del precio de la compra- se ha debido a motivos no imputables a la parte obligada, que ha querido hacerlas efectivas tan pronto como aquellos desaparecieran o antes de estar constituida en mora, es evidente que la pretensión del acreedor (vendedor) dirigida a que se declare resuelta la obligación no tendrá andamiento. Se trata de un criterio *subjetivo* en base al cual debe tenerse en cuenta que el hecho de que el boleto de compraventa contenga un pacto comisorio, si el comprador no ha cumplido en determinado lapso, no es por sí solo bastante para decretar la resolución sino que es necesario investigar de quién fue la culpa de la falta de cumplimiento, porque si de la prueba surge que el vendedor no prestó la cooperación a que estaba obligado, lo que corresponde es denegar la resolución y obligar al vendedor a escriturar. Quiere decir, en suma, que aun cuando las partes acordaren en forma expresa el pacto comisorio, el contrato no se torna automáticamente ineficaz, si están controvertidos los hechos que hacen a la conducta de ejecución.

Resumiendo: la existencia del pacto comisorio autoriza la resolución, siempre que no medien circunstancias de hecho que lo imposibiliten. En este caso se dieron esas circunstancias las cuales imposibilitan considerar válida la resolución contractual decidida y notificada oportunamente por el demandado a la actora. Me estoy refiriendo, concretamente, a que resulta claro que el comprador no abonó las cuotas del saldo de precio convenido al constatar la inhibición general de bienes trabada al vendedor, lo que le impedía otorgar la escritura traslativa de dominio, y ello se lo notificó fehacientemente mediante carta documento agregada en autos. Por lo tanto, si no media culpa alguna del comprador cuya voluntad de cumplir aparece indudable o si habiendo incurrido en retraso éste no le es imputable porque tiene una justificación, no funciona el pacto comisorio. Y por otro lado, si el vendedor (demandado) no cumplió íntegramente con sus obligaciones, es decir, no estuvo en condiciones de escriturar porque debían cumplirse previamente los requisitos indispensables para que le sea levantada la inhibición general de bienes que pesa sobre él, mal puede hacer valer en su favor la resolución contractual. Es decir, para que se opere la resolución del contrato en los términos del artículo 1204 del Código Civil, debemos estar ante el ejercicio de un derecho potestativo del contratante cumpliente (conf. MORELLO, A.M., “El boleto de compraventa inmobiliaria”, pág. 645). En este caso, el vendedor no ha sido un contratante *cumpliente* de conformidad con lo hasta aquí expuesto y de allí que considere que no le asiste razón a la queja en cuanto a que debió considerarse en la sentencia que el boleto de compraventa estaba ya resuelto por la parte vendedora.

El primer requisito para que pueda optarse por la resolución conforme a las previsiones del art. 1204 del Cód. Civil es el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte contraria contra la cual se pretende ejercitar la facultad resolutoria. Si no se incurre en incumplimiento alguno, el pacto comisorio no tiene ninguna aplicación (conf. CNCiv., Sala B, LL 139-759, 24.020-S).

Dice la norma citada: *"…en el caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso…"*. O sea, debe existir incumplimiento y éste debe ser relevante.

Por regla general, para que el incumplimiento sea jurídicamente relevante es menester que el incumpliente haya incurrido en mora. En este caso resulta para mí muy claro que le asistió a la parte compradora el derecho de suspender el pago de las cuotas del saldo de precio ante la circunstancia de haber conocido la inhibición general de bienes registrada con respecto al vendedor y la formulación de la correspondiente denuncia penal por estafa en su contra. No hubo, por ello, mora de su parte en el cumplimiento de la obligación y de allí que la resolución no haya sido procedente.

Es necesario referirme ahora al comportamiento de la parte vendedora relacionado con la ejecución del contrato y con su pretensión resolutoria. No siempre es fácil determinar exactamente cuál es el comportamiento debido o su modicidad. Si media conflicto al respecto –tal como aquí ocurre— será el juez quien en última instancia tendrá que determinarlo en la sentencia que recaiga en el juicio que se promueva. Se planteará entonces el problema de la interpretación del contrato, para cuya solución deben tenerse en cuenta las reglas sobre el particular que prescriben los Códigos Civil y Comercial, y que la doctrina y la jurisprudencia han venido señalando, las que no vienen al caso entrar a examinar aquí porque desbordan el tema. Sin embargo, creo oportuno puntualizar que debe tenerse presente entre otras reglas, la directiva legal que explicita en su primer párrafo el art. 1198 del Cód. Civil, cuando dice que: *"Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe, y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión"*.

No es éste el lugar para analizar el tema general de la interpretación de los negocios jurídicos, en cuya materia se advierten, entre nosotros, importantes aportes (ver MASNATTA, H., "Interpretación de los contratos en la ley y en la jurisprudencia Argentina", Rev. Notarial, 1959, N° 727, p. 1610; "Reglas de interpretación de los contratos", ED, 4, p.401).

Como base para la interpretación de todos los contratos y del que nos ocupa, tanto la ley como la doctrina y la jurisprudencia han consagrado, con énfasis, un principio general de sumo valor ético: la *buena fe*. La puerta de entrada -al decir del maestro MORELLO- fue el artículo 1198 del Cód. Civil. Merced a su inteligente aprovechamiento permitió insuflar al campo contractual de una norma fundamental para la convivencia jurídica (ver ob. cit., pág. 235).

En su libro "La interpretación de los negocios jurídicos", dice DANZ que *"las palabras "buena fe" significan confianza, seguridad y honorabilidad basadas en ella, por lo que se refiere sobre todo al cumplimiento de la palabra dada; especialmente la palabra "fe", fidelidad, quiere decir que una de las partes se entrega confiadamente a la conducta "leal" de la otra en el cumplimiento de sus obligaciones, fiando en que ésta no la engañará"* (pág. 194). En otra parte recuerda que en la Exposición de motivos del

primer proyecto de código civil alemán se dijo *"que el comercio jurídico moderno se halla dominado por el principio de la buena fe y que, cuando se discuta el alcance del contenido del contrato y de las diferentes obligaciones que nacen de él a cargo de las partes, se tomará por pauta de juicio en primer lugar aquel principio"* (pág. 196).

Con referencia a los arts. 157 y 242 de dicho código, ENNECCERUS y LEHMANN expresan también que *"la doctrina dominante y, en particular, la jurisprudencia han deducido como principio supremo y absoluto que domina todo el derecho de obligaciones, el de que todas las relaciones de obligación, en todos los aspectos y en todo su contenido, están sujetas al imperio de la buena fe"* ("Tratado de D.Civil", 2ª ed., T.II-1°, p.19; von TUHR, "Derecho Civil", T.II, ps. 218 y 228 y III, p. 261).

MESSINEO enseña que *"el principio de la buena fe objetiva, es decir, de la recíproca lealtad de conducta, debe inspirar la ejecución del contrato, como debe inspirar su formación e interpretación; es decir, la buena fe debería acompañar al contrato en cada una de sus fases. La observancia de la buena fe objetiva (lealtad) por parte de los contratantes (acreedor y deudor) significa que el acreedor no debe pretender más, en el ejercicio de su crédito, ni el deudor puede rehusarse a dar menos, en el cumplimiento de su obligación, de lo que exige el sentido de la probidad, habida cuenta de la finalidad del contrato"* ("Doctrina Gral. del Contrato", T. II, p. 206, N° 28). En el mismo sentido: ROTONDI, "Instituciones de Derecho Privado", p. 353).

En conclusión: *"la ausencia de buena fe se traduce en la inhibición del derecho originado en un hecho a cuya realización ha coadyuvado la mala fe de quien lo invoca"* (conf. JOSSERAND, L., "De l'abus des droits, París, 1905, p. 68; RIPERT, G., La régle morale dans les obligations civiles, París, N° 94; ALSINA ATIENZA, D., "Efectos jurídicos de la buena fe", Bs.As., 1935, págs. 310/311).

De conformidad y a la luz de los principios transcriptos, es necesario remarcar las siguientes conductas esgrimidas por el vendedor: a) manifestó en el boleto de compraventa que no estaba "inhibido" para disponer del bien vendido y lo estaba ya con anterioridad a la firma de dicho instrumento; b) no estando en condiciones de escriturar por su inhibición, intimó al comprador al pago de tres cuotas atrasadas del saldo de precio convenido bajo apercibimiento de rescindir el contrato; c) la parte compradora le respondió haciéndole saber que había suspendido el pago de las cuotas ante su inhibición general de bienes, la posibilidad de que pudieran iniciarle una acción reivindicatoria del inmueble y la promoción de la denuncia por estafa en su contra; d) sin perjuicio de esta respuesta, la rechazó por improcedente y volvió a intimar al comprador al pago de la cuotas adeudadas bajo apercibimiento de rescindir el contrato; e) finalmente y sin que hubiesen variado las circunstancias iniciales, notificó al comprador su decisión irrevocable de resolver el contrato de compraventa, lo intimó a que en quince días le devolviera el inmueble vendido y le notificó que las sumas abonadas quedaban en su poder en concepto de indemnización de daños.

Ante el panorama descripto considero que estoy en condiciones de afirmar que el principio de *buena fe* que debe estar presente en la celebración, interpretación y ejecución del contrato no ha sido tenido en cuenta y menos aun cumplido en lo más mínimo por el vendedor. Es más, de accederse a sus pretensiones se configuraría un verdadero abuso del derecho de su parte lo que podría conducir, incluso, a un enriquecimiento sin causa (arts. 1071, 1198, 784 y concs. C.Civ.). Es por ello que soy de la opinión que no se ha operado aquí la resolución contractual a instancia de la parte vendedora dado que no se cumplimentaron ninguno de los requisitos exigidos para que ello fuera procedente, según hemos visto.

En lo que hace al tema mencionado por el quejoso relativo a que la Jueza a quo tuvo en consideración que su parte no había iniciado una acción de recupero del inmueble vendido, no advierto en dónde radica su agravio ni en que puede cambiar la decisión final de este proceso teniendo en cuenta esa cuestión. Por lo tanto, no reuniendo el punto los requisitos mínimos exigidos para su tratamiento, esta parte de la queja debe ser desestimada.

Por los fundamentos expuestos, que coinciden con los del Sr. Juez preopinante Dr. Vivas, el agravio en tratamiento no debe ser admitido, confirmándose la sentencia en este aspecto.

1.2) <u>Las constancias de la causa penal</u>.

Se agravia el demandado por las constancias tenidas en cuenta por la sentenciante y que surgen de la Causa Penal oportunamente tramitada ante la denuncia del comprador contra el vendedor y que han sido incorporadas como prueba en este proceso.

De la causa penal traída como prueba a este proceso surge que en la misma se hizo aplicación de lo normado por los arts. 76 bis, ter y quárter del Cód. Penal que establecen la suspensión del juicio a prueba, también conocida como “probation”. Con ella se busca la resocialización del sujeto como solución para ciertos casos, sin necesidad de la declaración de culpabilidad, evitándose el juicio y el dictado de una sentencia condenatoria.

La probation constituye un instrumento de rehabilitación del delincuente; para ello se suspende el proceso y se lo somete a un programa que contiene reglas de conducta a cumplir en un determinado lapso, con la vigilancia tuitiva que deberá ejercerse para garantizar su eficacia.

Para su aplicación se requiere la petición del solicitante, la fijación de una audiencia única por el tribunal y una vez desarrollada la audiencia el imputado deberá ofrecer hacerse cargo de la reparación del daño. Luego el juez en resolución fundada decide acerca de la razonabilidad de lo solicitado, decidiendo la suspensión del proceso a prueba entre uno a tres años según la gravedad del delito y subordinándolo a las condiciones del art. 27 bis del C. Penal.

Si el imputado cumple satisfactoriamente con las reglas impuestas (art. 27 bis); no delinque en el lapso fijado por el tribunal y repara los daños en la medida ofrecida, se extingue la acción.

Si se da un resultado contrario al señalado anteriormente, se reanuda el proceso, realizándose el juicio, en el que eventualmente puede recaer sentencia condenatoria o absolutoria.

El art. 76 bis en su parte tercera manifiesta que *"Al presentar la solicitud el imputado deberá ofrecer hacerse cargo de la reparación del daño en la medida de lo posible, sin que ello implique confesión ni reconocimiento de la responsabilidad civil correspondiente… La parte damnificada podrá aceptar o no la reparación ofrecida y en este último caso, si la realización del juicio se suspendiere tendrá habilitada la acción civil correspondiente,.."*.

He realizado este apretado resumen de la figura penal en tratamiento al sólo efecto de no dejar huérfano de análisis al punto, pero debe tenerse en cuenta que a fs. 431 de la causa penal fue revocada la suspensión del juicio a prueba y a fs. 457/466 vta. se dictó sentencia absolutoria para el imputado. Por lo tanto, las consideraciones vertidas al respecto en los agravios sobre la supuesta admisión de responsabilidad por parte del vendedor y que surgiría de esta causa, no debe ser -a mi entender- en absoluto así considerado en esta Alzada ya que se trata de una causa penal que tiene sentencia firme, mientras que aquí estamos debatiendo un tema de raigambre "civil" como lo es la compraventa de un inmueble. En el aspecto señalado -la irrelevancia de las actuaciones cumplidas en sede penal para decidir la suerte de este proceso civil- comparto la queja del recurrente y ello tiene relación con el siguiente agravio que paso a considerar.

1.3 <u>El pago del saldo de precio de la operación.</u>

Se queja el apelante en virtud de que la sentencia ha tenido por satisfecho el pago del saldo de precio de la operación que asciende a la suma de U$S 6.000.- (seis mil dólares estadounidenses) cuando no se ha dado ninguno de los presupuestos contemplados por la ley para la extinción de esa obligación.

Conforme la cláusula "segunda" del boleto, la parte compradora se obligó al pago -como parte del precio de la operación- de la suma de U$S 6.000.-(Seis Mil Dólares EEUU) en veinte cuotas iguales y consecutivas de U$S 300.- cada una, venciendo la primera de ellas el día primero de Enero del año 2005. Esta obligación, para mí, está pendiente de cumplimiento ya que no se ha acompañado documentación alguna que acredite su cancelación.

En la demanda se hace mención de que en la Causa Penal se "remitió" el saldo de precio adeudado por el comprador al hacerse lugar a la probation, pero he referido ya en el punto anterior y surge de la causa arrimada como prueba a este proceso, que la probation fue oportunamente revocada por el Tribunal actuante y se dictó luego la correspondiente sentencia. Por lo que, mal puede considerar el comprador que su

deuda está cancelada ante la expresa revocación de la suspensión del juicio a prueba en sede penal.

Sabido es que la compraventa consiste en el cambio de cosa por precio. La necesidad de un precio, elemento esencial o sustancial propio de la compraventa, califica a este negocio como “de cambio”, oneroso y de prestaciones recíprocas. La cosa se promete a cambio de la promesa de entregar o pagar el precio. El pago del precio es la obligación básica o fundamental del comprador. Ese precio en nuestro derecho, y a diferencia de lo que ocurre en otras legislaciones, es un precio en dinero o primordialmente dinerario (conf. MOSSET ITURRASPE, J., “Compraventa Inmobiliaria”, pág. 198).

No admite discusión tampoco que el precio en la compraventa inmobiliaria puede fijarse en moneda extranjera y el mismo debe existir para que se configure la compraventa; es un elemento estructural propio de este negocio; es el contenido de la prestación de dar, a cargo del comprador; su presencia habla de la onerosidad y de la bilateralidad.

Si el comprador ha cumplido con la prestación objeto de la obligación nacida de la compraventa inmobiliaria, pagando el precio convenido, tiene derecho a la liberación aludida en el art. 505, 2da parte, del C.Civil.

Ahora bien, en este proceso el adquirente entabló demanda reclamando el cumplimiento del contrato por parte del vendedor, es decir, la escrituración del inmueble que oportunamente adquiriera y cuya posesión detenta según surge de autos. Tal como lo dije antes aquí al tratar la intimación de pago que cursara el vendedor al comprador, en este caso se da la situación inversa, es decir, en el requerimiento judicial que ha hecho el comprador para que se le otorgue la escrituración a su favor del inmueble adquirido, está insita su intención de cumplir con las obligaciones pendientes que están a su cargo (conf. CSJN, JA, T. 8, p. 792). O sea, el comprador demandó al vendedor el otorgamiento del acto escriturario a su favor, su demanda llevó insito que era su intención cumplir con las obligaciones a su cargo y que específicamente consiste en el pago del saldo del precio convenido para la operación.

Por supuesto que juega también en este caso, según hemos ya visto supra, el principio elemental y básico que debe regir las relaciones contractuales, me estoy refiriendo a la *buena fe* (art. 1198 C.Civ.). No sería de buena fe que el adquirente pretenda que la escrituren el inmueble a su favor y no pagar la contraprestación que está adeudando al vendedor.

Juega también aquí el principio plasmado en el art. 1197 del Cód.Civil según el cual *“las convenciones hechas en los contratos forman para las aprtes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma”*. Y no podemos olvidar la premisa que sienta la norma del ya referido art. 1201 del mismo código cuando establece que *“En los contratos bilaterales una de las partes no podrá demandar su cumplimiento, si no probase haberlo ella cumplido u ofreciese cumplirlo, o que su obligación es a plazo”*.

En base a lo expuesto hasta aquí, es para mí justo y equitativo que al celebrarse el acto de escrituración a favor de la parte actora, ésta abone al vendedor-demandado el saldo

de precio que adeuda conforme los postulados fijados en el boleto de compraventa y que asciende -esto no ha sido materia de divergencia- a la suma de U$S 6.000.- (Seis Mil Dólares EEUU). Esta suma es fija y sin adicional alguno ya que no hay ningún pacto entre los contratantes al respecto (conf. art. 1071, 1137, 1169, 1185, 1187, 1197, 1198 y concs. Cód. Civil).

La postura que esgrimo es coincidente, además, con los principios básicos y tradicionales que continúan vigente en materia contractual y que nos dicen que los contratos se celebran para cumplirse y que siempre ha de procurarse la conservación del contrato

En virtud de lo expuesto y fundamentado, coincidiendo con lo votado por el Sr. Juez de Cámara Dr. Vivas precedentemente, mi voto decide admitir el agravio del recurrente en este punto y, en consecuencia, la parte actora -al celebrarse el acto escriturario- deberá abonar a la demandada la suma de U$S 6.000.- (Seis Mil Dólares EEUU) en concepto de saldo de precio de la operación oportunamente convenida.

Por lo tanto, voto **PARCIALMENTE** por la **NEGATIVA**.

2) <u>Readecuación de las costas de Primera Instancia</u>.

Correspondiendo adecuar las costas de la instancia anterior (conf. art. 282 CPCC) atento la forma propuesta para resolver la cuestión, considero razonable y ajustada a derecho la propuesta que en este punto ha realizado en su voto el Sr. Juez de Cámara Dr. Vivas. Por lo que la adecuación será la que él ha propuesto, compartiendo también la forma como ha regulado los honorarios del letrado de la parte demandada por ser conforme a la labor desarrollada y a los postulados de la ley arancelaria aplicable.

3) <u>Las costas de la Alzada</u>

En lo que hace a la imposición de costas de esta Instancia, coincido con el voto precedente del Sr. Juez de Cámara Dr. Vivas en que las mismas deben ser impuestas en el orden causado (conf. art. 72 CPCC), teniendo en cuenta al modo como se ha resuelto el recurso.

Compartiendo su propuesta de regulación de honorarios, considero que así deben ser regulados a los letrados actuantes, atento ser reflejo de la actuación desarrollada y el éxito obtenido, conforme las pautas de la ley de aranceles aplicable.

<u>A LA SEGUNDA CUESTIÓN</u>: El Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis VIVAS, dijo:

Viene en apelación la base regulatoria tomada en cuenta por la Sra. Jueza de la Instancia anterior (fs. 204).

Funda su posición el quejoso, en virtud de haberse determinado el valor “actual” del inmueble como piso de cálculo, cuando debió haber sido el del valor del contrato, en moneda estadounidense.

Adelanto que mi opinión va a ser contraria a la postura del apelante.

Soy partidario del criterio que sostiene que en un juicio de escrituración, la base regulatoria debe establecerse sobre el valor de dichas unidades, pues la finalidad del actor fue incorporarlas a su patrimonio (cfr. Cám. Apel. Civ. y Com. Formosa, 04/05/2000, in re: “P., A. c. M., A. y otro”, LLLitoral 2001, 948, AR/JUR/3240/2000).

Debo señalar asimismo que el art. 22 de la ley arancelaria local, guarda identidad con el art. 23 de la ley 21.839. Y en ese sentido, haciendo referencia a esta última norma, se ha dicho que el monto del juicio por escrituración está dado por el valor del inmueble objeto de la demanda. En sustancia, el *"quantum"* está representado por el valor del inmueble materia del litigio (cfr. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, 25/11/1983, in re: “B., A. c. S., S. A.”, LL 1986-A, 622, AR/JUR/1175/1983).

Por otra parte el art. 31 de la citada norma arancelaria es clara en cuanto a la fijación del monto del proceso, por lo que la base económica computable en los juicios de escrituración así como el procedimiento para arribar a la fijación de su valor para los fines de la regulación de los honorarios correspondientes, deberá hacerse en base al valor del inmueble, la que habrá de determinarse a la fecha de la liquidación de honorarios correspondiente.

Por tal razón, voto por la **AFIRMATIVA**

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

La queja está centrada en este caso en la base regulatoria fijada por la Sra. Jueza a quo la que, a entender del agraviado, debe ser el valor del contrato y no el valor actual que tiene el inmueble objeto de la operación.

Dando respuesta a esta cuestión, adelanto que comparto los fundamentos vertidos en el punto por mi colega de Cámara el Sr. Juez Dr. Vivas, en cuanto a que la base regulatoria debe establecerse sobre el valor del inmueble que es objeto de la acción de escrituración.

Por otra parte la norma del art. 31 de la ley arancelaria local dispone claramente que el monto del proceso en estos juicios será *“el valor de los bienes objeto del mismo”*, con lo cual queda perfectamente determinada que la base para la regulación es el valor del bien cuya escrituración se reclama, el cual se determinará de acuerdo a lo dispuesto por el art. 22 de la misma norma según lo dispone el referido art. 31.

Por lo expuesto, voto por la **AFIRMATIVA**.

A LA TERCERA CUESTIÓN: El Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis VIVAS, dijo:

Vienen en apelación los montos de honorarios de la Sra. Letrada de la co-demandada, M. M. P. de R., por ser considerados bajos (fs. 202), los de los Sres. letrados de la parte actora por ser considerados altos (fs. 204) y bajos los del Sr. letrado J .I. B. (fs. 214).

Respecto a los honorarios de la Sra. Letrada de la co-accionada V., he de señalar que su actuación redundó en la favorable acogida de la excepción planteada, y, sobre la base del monto del proceso analizada precedentemente, atendiendo, la naturaleza del pleito y el resultado obtenido, corresponde elevarlos al 3% del valor del inmueble. En el mismo sentido, y habiendo resultado vencido en la excepción opuesta, pero valorando la naturaleza y complejidad del proceso, soy de la opinión de elevar los honorarios del Sr. letrado de la parte actora, J. I. B., al 2%, dejándose establecido que la diferencia en más, respecto de los regulados en la Instancia anterior, es exclusiva acreencia del apelante de fs. 214,. (arts. 5, incs. b, c y d; 6 , 38 y cc. de la ley de aranceles).

Con relación a la apelación de fs. 204 y 214, en lo que respecta a la relación procesal entre la actora R. y el demandado P., en virtud de lo establecido en los arts. 5, incs. b, c y d; 6, 9, 38 y cc., de la ley de aranceles provincial, soy partidario que los mismos sean confirmados.

Por tal razón voto **PARCIALMENTE** por la **NEGATIVA**.

A LA TERCERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi dijo: Con respecto a las regulaciones de honorarios que han sido recurridas y que fueron practicadas en la instancia Inferior, comparto íntegramente los fundamentos y propuesta vertida al respecto en su voto por el Sr. Juez de Cámara Dr. Vivas, votando en idéntico sentido.

Por lo tanto, voto **PARCIALMENTE** por la **NEGATIVA**.

A LA CUARTA CUESTIÓN: El Sr. Juez de Cámara, Dr. Mario Luis VIVAS, dijo:

Por tales fundamentos, el pronunciamiento que corresponde dictar es:

1) REVOCAR PARCIALMENTE el decisorio de fs. 194/199, **DISPONIENDO** que la parte actora deberá integrar simultáneamente con el otorgamiento del acto escriturario la suma de dólares estadounidenses seis mil (u$s 6.000.-).

2) READECUAR las costas impuestas en la Primera Instancia, las que deberán ser soportadas, en un 80% por la parte demandada y en un 20% por la parte actora (arts. 72 y 282, del CPCC).

3) DEJAR SIN EFECTO la regulación de honorarios practicada a favor del Sr. letrado de la parte demandada, J. G., en la Instancia anterior y **FIJARLOS** en el 12% del monto del proceso (arts. 5, incs. b), d) y e, 6, 18, 38, 46 y cc. de la ley XIII N° 4).

4) ESTABLECER como monto del proceso el valor del inmueble al momento de la liquidación de los honorarios correspondientes (arts. 23 y 31, ley de aranceles).

5) ELEVAR los honorarios practicados en la Instancia anterior en orden a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta. Los de la Sra. Letrada de la co-demandada, María Mercedes P. de R., al 3% del valor del inmueble y los del Sr. letrado de la parte actora, J .I. B., al 2% de dicho monto (arts. 5, incs. b, c y d; 6 , 38 y cc. de la ley de aranceles).

6) CONFIRMAR, respecto a la relación procesal entre la actora R. y el demandado P., la regulación de los honorarios profesionales del Sr. letrado de la parte actora J .I. B. (arts. 5, incs. b, c y d; 6, 9, 38 y cc., de al ley de aranceles).
7) IMPONER las costas de la presente Instancia en el orden causado (art. 72, del CPCC).
8) REGULAR los honorarios profesionales correspondientes a esta Instancia: Los del Sr. letrado de la parte actora, J .I. B. en el 25% de los que le correspondieren en la Instancia anterior , y los del Sr. letrado de la parte demandada, J. G., en el 25% de los que le correspondieren en la Instancia anterior (arts. 5, 6, 13 y cc. de la ley XIII n° 4).
9) REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.

A LA CUARTA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

Atento compartir los fundamentos vertidos en su voto, el pronunciamiento que corresponde dictar es el propiciado por el Sr. Juez de Cámara Dr. Mario Luis Vivas.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos jueces de Cámara por haber alcanzado mayoría, pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de septiembre de 2011.
En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:
S E N T E N C I A
1) REVOCAR PARCIALMENTE el decisorio de fs. 194/199, **DISPONIENDO** que la parte actora deberá integrar simultáneamente con el otorgamiento del acto escriturario la suma de dólares estadounidenses seis mil (u$s 6.000.-).
2) READECUAR las costas impuestas en la Primera Instancia, las que deberán ser soportadas, en un 80% por la parte demandada y en un 20% por la parte actora (arts. 72 y 282, del CPCC).
3) DEJAR SIN EFECTO la regulación de honorarios practicada a favor del Sr. letrado de la parte demandada, J. G., en la Instancia anterior y **FIJARLOS** en el 12% del monto del proceso (arts. 5, incs. b), d) y e, 6, 18, 38, 46 y cc. de la ley XIII N° 4).
4) ESTABLECER como monto del proceso el valor del inmueble al momento de la liquidación de los honorarios correspondientes (arts. 23 y 31, ley de aranceles).
5) ELEVAR los honorarios practicados en la Instancia anterior en orden a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta. Los de la Sra. Letrada de la co-demandada, M. M. P. de R., al 3% del valor del inmueble y los del Sr. letrado de la parte actora, J .I. B., al 2% de dicho monto (arts. 5, incs. b, c y d; 6 , 38 y cc. de la ley de aranceles).

6) CONFIRMAR, respecto a la relación procesal entre la actora R. y el demandado P., la regulación de los honorarios profesionales del Sr. letrado de la parte actora J .I. B. (arts. 5, incs. b, c y d; 6, 9, 38 y cc., de al ley de aranceles).

7) IMPONER las costas de la presente Instancia en el orden causado (art. 72, del CPCC).

8) REGULAR los honorarios profesionales correspondientes a esta Instancia: Los del Sr. letrado de la parte actora, J .I. B. en el 25% de los que le correspondieren en la Instancia anterior , y los del Sr. letrado de la parte demandada, J. G., en el 25% de los que le correspondieren en la Instancia anterior (arts. 5, 6, 13 y cc. de la ley XIII n° 4).

9) REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2.011 – SDC.- CONSTE.