------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los días del mes de julio del año dos mil doce, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Claudio Alejandro Petris y la asistencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Günther Enrique Flass y del Sr. Juez de Cámara Subrogante Dr. Marcelo Peral, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"L. R. F. G. y otros c/ M. G. P. B. s/ Escrituración"*** (Expte. N° 139/11 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado a fs. 711 el sorteo establecido por el art. 271 de la Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico provincial y atento a lo dispuesto a fs. 726, correspondió el siguiente orden para la votación: Dres.: PETRIS –FLASS – PERAL.----------

------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 655/660vta.? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

------A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS dijo:----------

------Llegan estos autos a conocimiento del Tribunal con motivo de las apelaciones deducidas por las partes y letrados intervinientes contra la sentencia definitiva dictada a fs. 655/660 que hizo lugar a la demanda de escrituración promovida por los actores F. G., M. y J. P. L. R. contra G. P. B. M. condenándolo a escriturar en el plazo de 30 días a nombre de los primeros el inmueble individualizado como parte legua del Lote *, parte legua X del Lote *, parte leguas X y X del Lote ** y parte leguas X, X, X y X del Lote **, Fracción X, Sección X-X, Departamento Paso de Indios bajo apercibimiento de lo establecido en el art. 516 del CPCC, rechazó la reconvención e impuso las costas a los perdidosos. Reguló estipendios profesionales.----------

------Los primeros en apelar dicha sentencia fueron los letrados R. T. G. L. y M. E. I. M. quienes a fs. 663 lo hicieron por su derecho por considerar bajos los honorarios regulados a su favor.----------

------A su turno apeló a fs. 664 mediante apoderado los actores y a fs. 668 el demandado.----------

------Los actores no expresaron agravios conforme da cuenta la constancia de Secretaría de fs. 693, habiéndolo hecho el accionado a través de la pieza que luce a fs. 694/697 comenzando las críticas mediante una disquisición gramática acerca de los términos utilizados en la sentencia por el Juez “a quo” con respecto al verbo “utilizan” por “utilizarán” es decir la acción que describiría una conducta a realizarse en el futuro, que la obligación de pago que se encontraba a cargo de los accionantes tenía un plazo para ser cumplida o no, que surge así de la cláusula segunda inciso e), que los $80.000 que los compradores utilizan para cancelar los embargos existentes en el inmueble que da cuenta el boleto de compraventa no da lugar a dudas en cuanto a su interpretación al referirse al tiempo de celebración del contrato entendiéndose que dichas cancelaciones de embargo tenían un tiempo de cumplimiento, que el giro dado a esta acción por el sentenciante aparece confuso, que omitió consignar las cláusulas sexta y novena respecto a la fecha de escrituración esto es 15 de febrero del año 2007 que conforme correcta interpretación dada por el juez “a quo” debe entenderse 2008, que conforme constancias del expediente “V. c/ M. s/ ordinario” no surge imposibilidad alguna para que el oficial público designado realizara la escritura, se detiene en una confusión de la cláusula 4º del boleto en el sentido de que el bien objeto de autos se tratara de un bien propio pero que como aparecía registrado como ganancial el demandado se obligaba a efectuar todos los trámites necesarios para subsanar el inconveniente administrativo, que de ese expediente se desprende de fs. 51/52 vta. la celebración de un convenio de adjudicación de los bienes gananciales donde se le otorga al demandado el bien objeto de autos, que tanto el escribano como el juez obviaron consultar dicho expediente, que respecto del bien automotor dominio XXX *** entregado por los actores como parte de pago no surge la firma de los documentos pertinentes para efectuar la transferencia de dicho dominio, en cuanto a la transferencia del inmueble identificado como Fracción Norte Legua X del Lote *, Fracción X, Sección X ** dado en pago conforme inciso c) de la cláusula segunda no alcanzan las fundamentaciones y constancias de fs. 223, 224 y 226 dadas por los accionantes para ejecutar tal transferencia, coligiéndose de todo ello el incumplimiento de otorgar la respectiva transferencia de dominio el día 15/01/2008.----------

------Se detiene luego en la imposibilidad de disponer el sentenciante la escrituración conforme su propia doctrina, que analizando la índole del acto celebrado en el instrumento privado no hubiera podido concluir que la sustitución de la parte por el Juez se advierte siempre y cuando sea posible y no si por alguna circunstancia material o jurídica no lo fuere.----------

------Analiza las obligaciones convenidas y el principio de congruencia, las fechas acordadas en el contrato, que el 15/01/2008 debieron los actores cumplir sus obligaciones en torno al vehículo y el inmueble entregado como parte de pago, que no lo hicieron y que el sentenciante sostuvo aunque equivocadamente que el 50% del inmueble correspondía al demandado y el restante a S. C. V., cuyos herederos entraron en posesión de la herencia el día de su fallecimiento, que se desprende de las actuaciones del Juzgado de Familia que el bien le correspondía en un 100% al demandado, que como es posible ante ello haya hecho lugar a la escrituración de la totalidad del bien inmueble afectando la congruencia y sin integrar la litis con los herederos. -----------

------A continuación afirma que hubo una interpretación temeraria de las propias constancias de autos, se agravia que ante los incumplimientos denunciados a los accionantes no haya aplicado el art. 1204 y 510 del CC, que ha quedado probado que directamente incumplieron, no fue un alegado incumplimiento de los compradores y lo hicieron antes del vencimiento del pago que el demandado tenía para cumplir con la obligación a su cargo.-----

------Por último se agravia de la imposición de costas, que resulta inconcebible amén de los daños que le ha producido en su patrimonio estas actuaciones, que se han interpretado las constancias de la causa de manera irreflexiva, ensortijada, retorcida en lugar de apreciar los hechos tal y como se ha dado.----------

------A fs. 701/705 contesta el traslado de la expresión de agravios los actores solicitando el rechazo de los agravios, llamándose a fs. 706 autos para dictar sentencia providencia firme y consentida, practicado el sorteo de ley a fs. 711, desinsaculado a votar en primer término, cumplimentadas las medidas para mejor proveer, que dan cuenta las constancias de fs. 715 y vta. y 732, reanudado el plazo para dictar sentencia a fs. 744, procedo a emitir mi voto.----------

------No habiendo los actores expresado los agravios que le habrían ocasionado la sentencia, conforme da cuenta la constancia de Secretaría de fs. 693, corresponde de conformidad con las previsiones del art. 269 del CPCC declarar la deserción del recurso de apelación deducido a fs. 664 y concedido a fs. 665 apartado segundo. Así lo voto.----------

------Dando respuesta a los agravios del accionado, el Juez “a quo” logró imprimirle al litigio trabado entre las partes de este proceso el correcto encuadre jurídico para dirimir el conflicto y el quejoso no ha logrado demostrar el desacierto sentencial necesario en el proceso de apelación.-----

------En efecto vendido por el demandado un inmueble que dijo en la oportunidad de la contratación que pese a encontrarse registrado como ganancial se trataba de un bien propio adquirido con anterioridad a la vigencia de la sociedad conyugal obligándose a efectuar los trámites necesarios para subsanar el inconveniente (ver cláusula cuarta in fine de fs. 8 vta.), luego al contestar la demanda dijo que uno de los lotes vendidos le fue adjudicado en los autos caratulados “V., S. C. c/ M., P. G. s/ ordinario” (Lotes 12-a, 9-a y 11-b, Fracción X, Secc. X-*, Departamento Paso de Indios), y que con respecto a la otra parte del inmueble vendido se trató de un error del organismo estatal sin hacer la salvedad en el título de propiedad de que se trataba de un bien propio (ver fs. 71, doctrina art. 360 del CPCC). Ahora en la Alzada sostiene que la referida cláusula se trató de una “confusión del accionado”, que del expediente del Juzgado de Familia: “V., S. C. c/ M. P. s/ Ordinario” se desprende de fs. 51/2 un convenio donde se le adjudicó el bien objeto de autos al accionado (fs. 695 apartado segundo).----

------No es cierto que el bien objeto de autos se le haya adjudicado al demandado, a poco que se analice el expediente mencionado que se tiene a la vista en este acto surge que lo adjudicado en Paso de Indios fueron los lotes **-x, *-x x **-x, cuando lo vendido por M. fue parte de Legua x del Lote *, parte de Legua x del Lote *, parte de Legua x y x Lote ** y parte de Leguas x, x, x y x Lote ** compuesto por una superficie de 7.351 Has. (ver cláusula primera del contrato de fs. 7).----------

------Ergo: parte de una premisa falsa, pues aún cuando una parte le haya sido adjudicada, no se vendió así, el objeto de la obligación asumida por el

demandado consistió en la transferencia dominial de 7.351 Has. y no de una porción.----------

------El bien aparece con un tomo y folio único y superficie acordada. Nada de eso probó la demandada como para siquiera demostrar que se podía escriturar una parte, su compromiso se hizo por el todo y no una fracción como sostiene.----------

------Bajo ese escenario quien está equivocado no fue el juez sino la propia parte demandada y por varias razones que voy a señalar.----------

------Cuando M. vendió las 7.351 Hectáreas conforme contrato reconocido efectivamente estaba divorciado de su cónyuge, quien luego falleciera (ver partida de fs. 3 del juicio sucesorio que tengo en este acto y copia de la sentencia de divorcio en el juicio ordinario a fs. 5/7).----------

------La sentencia de divorcio vincular produce la disolución de la sociedad conyugal con retroactividad a la fecha de la notificación de la demanda o presentación conjunta, los inmuebles gananciales adquiridos antes de esa circunstancia, cualquiera fuera el cónyuge titular en el título, siguen siendo gananciales pero con un régimen especial para su disposición.----------

------Es una etapa o período post-comunitario, desaparece el régimen del asentimiento o consentimiento del cónyuge del art. 1277 del Código Civil, frente a la iniciativa del cónyuge titular, para pasar a un régimen de "codisposición".----------

------La principal consecuencia del peso de un régimen legal al otro es la imposibilidad para el titular de disponer del bien con el solo asentimiento conyugal ya desaparecido por extinción del divorcio vincular.----------

------M. nunca demostró ese "error" o "confusión" que afirmara existir al tiempo del título por el organismo administrativo y la carga era suya, luego y ante la muerte de la cotitular que ya no estaba al tiempo del contrato de compraventa que hoy nos concita, la mitad ganancial del inmueble vendido y no adjudicado al demandado pasó a los herederos del cónyuge fallecido.----------

------De allí el alerta del escribano actuante y que da cuenta la foja 11 de la causa. Intentar pasar por alto ello y decir que no se compulsaron las actuaciones correspondientes o que la escritura traslativa del dominio no se llevó a cabo por inacción del oficial público (fs. 71), es poco serio, al menos no se compadece con el régimen legal que vengo exponiendo.----------

------No es descalificable la sentencia puesta en crisis que condena a escriturar en el marco del sub-lite aunque al tiempo de promoverse la demanda no se hubiera integrado la litis con los herederos de la causante para enajenar el bien inmueble, la situación es similar a la de los condóminos, y lo que se condenó es el acto prometido entre partes contratantes, sin perjuicio de que ante la imposibilidad objetiva de cumplirse con este recaudo; es decir de la autorización de todos los herederos condóminos para enajenar el bien, será imposible escriturar y la operación deba resolverse en el pago de daños y perjuicios. Esta solución se explica porque el comprador tiene derecho a reclamar lo que se le promete y el vendedor tiene la posibilidad jurídica de adquirir la cosa de su dueño (Conf.: Borda, "Tratado de Derecho Civil – Contratos", T. I, pág. 78).----------

------Es que el reclamo de autos no versó sobre la obligación contraída por los herederos respecto del bien, sino sobre el perfeccionamiento de una venta de cosa parcialmente ajena (arts. 1329, 1330 y 1331 del Código Civil).-

------El Juez puede suplir la voluntad del promitente reticente a acatar la sentencia, pero la condena que impone el cumplimiento de lo pactado interpartes no alcanza a quien no participó del contrato, por lo que si no se obtiene la ratificación prevista en el art. 1330 del CC la ejecución de sentencia debe transitar por el trámite del art. 516 y 517 del CPCC.----------

------Adviértase que la acción de escriturar tiene naturaleza indivisible y para su adecuado planteo y resolución es necesario constituir entre los deudores de dicha obligación de hacer, un litisconsorcio necesario (art. 90 CPCC), que en el particular no existió dado que ni siquiera fue propuesto.---

------Tocante al tema de los incumplimientos enrostrados con lo que insiste el demandado para resolver la operación pero por culpa de los actores, ello no es posible, también por varias razones.----------

------Por un lado reconoció expresamente M. que: recibió la suma de $50.000; la camioneta Luv Doble Cabina y tracción modelo 2000, dominio XXX ***, un campo de aproximadamente 500 Has., determinadas por la Fracción Norte de la Legua X del Lote *, Fracción X, Sección X **; 350 ovejas madres, otorgando recibo y carta de pago (fs. 10 vta. no observada al contestar la demanda a fs. 70 pto. 3.1).----------

------A su turno los actores recibieron la posesión del inmueble vendido en su totalidad, esto es las 7.351 Ha. (ver fs. 21 vta. pto. 1.2.).----------

------Es cierto que de la lectura del contrato de compraventa que da cuenta el instrumento de fs. 7/9 existían a cargo de los compradores otras obligaciones asumidas y no desconocidas y que al tiempo de demandar ofrecieron cumplir (fs. 24 pto. V).----------

------El demandado fue intimado a cumplir a través de la carta documento de fs. 12/13 resistida a fs. 14 bajo una postura inconsistente conforme fuera analizado a lo largo de este voto respecto a la naturaleza jurídica y la ausencia de escrituración del bien inmueble vendido, por lo que allende el cumplimiento ofrecido por los actores de las obligaciones asumidas en el contrato, la *faculta agendi* compete exclusivamente a la parte que cumplió el contrato o que ofrece cumplirlo. Nunca a la parte incumplidora, quien no puede alegar su propia torpeza. Como derivación, no funciona cuando media incumplimiento de ambos contratantes de acuerdo al art. 510 del Código Civil (Conf.: E.D., 31 pág. 991).----------

------Dicho mecanismo resolutorio que no fue pactado en el contrato que uniera a las partes sólo puede ser ejecutado por quien ha cumplido con las prestaciones que tenía a su cargo, o por quien ofrece cumplir prestaciones pendientes sin hallarse en mora. La exigencia se desprende de las normas contenidas en los arts. 510, 1201, 1203 y 1204 del Código Civil y es aceptada por la jurisprudencia de manera uniforme (conf.: LL 151 pág. 135, LL 131 pág. 1115 entre otros).----------

------Y aún y conforme surge de autos a los actores le restan por cumplir varias prestaciones que ofrecieron cumplimentar y sin perjuicio de lo que en definitiva acaezca respecto a la escrituración del bien inmueble, tratándose de negocios jurídicos sinalagmáticos como la compraventa celebrada por las partes, el incumplimiento recíproco impide que pueda constituirse en causa de resolución. Por lo tanto no procede la resolución del contrato con la que se insiste, sino el cumplimiento del mismo, tal como era interesado la parte compradora hoy actora.----------

------Como consecuencia de ello, voy a proponer el Pleno que integro la confirmación de la sentencia objeto de apelación en todos sus términos, no correspondiendo la modificación de las costas atento el resultado arribado en la instancia originaria y el principio general contenido en el art. 69 del CPCC.----------

------No obstante ello deberá el Juez “a quo” de materializarse la escrituración arbitrar los medios necesarios para verificar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por los compradores en el contrato de compraventa oportunamente celebrado (arts. 516 “in fine” del CPCC).----------

------Apelados por bajos los honorarios regulados a los Dres. R. T. G. L. y M. I. M. en la sentencia objeto de apelación, revisados que fueron los mismos por este Magistrado llamado a votar se advierte que la regulación de estipendios se adecua a las pautas valorativas y cualitativas de los arts. 5, 6, 7, 8, 9, 31, 36, 38 de la Ley nº XIII Nº 4 del DJP por lo que resultan ajustados a derecho y no cabe por ende su modificación.----------

---

------Finalmente el desdoblamiento que se pretende respecto a la demanda y reconvención, teniendo en cuenta que el Juez “a quo” rechazó la reconvención por imposibilidad de satisfacer el objeto de la demanda lo que implicó no permitir el encuadre de la cuestión en el marco del art. 1204 del CC (ver fs. 659 vta. apartado tercero) no corresponde proceder a una doble regulación so pena de incurrir en un enriquecimiento sin causa vedado por la ley (art. 499 del CC), máxime cuando ambas partes deben cumplir prestaciones a su cargo y no se sabe a ciencia cierta como ha de terminar en definitiva el entuerto generado por ellas. Así lo voto por último.----------

------Costas de Alzada en el orden causado, es decir que cada litigante soportaría las suyas propias y las comunes si las hay por mitades, ello así en virtud que los actores no fundaron su recurso y se declaró desierto el mismo y las quejas del demandado no triunfaron en la Alzada, a lo que se agrega que se demostró a lo largo de esta sentencia que ambas partes deben cumplir prestaciones a su cargo asumidas y que resultaron incumplidas y que amerita tal forma de imposición (doctrina arts. 69 y 72 del CPCC).-------

-----A la MISMA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

------Habiendo el Dr. Petris reseñado con suficiente detalles los hechos y pretensiones planteadas en la presente causa, corresponde analizar ahora los agravios expresados.----------

------La demandada recurrente comienza con un análisis literal del boleto de compraventa, para concluir que la obligación de levantar los embargos, asumida por los actores, tenía plazo cierto y no fue cumplida

oportunamente. Continúa diciendo que su parte se encontraba plenamente habilitada para transferir el inmueble pues de la causa "V. c. M. Expte 103 f°95, año 01" fs. 51/52 vta. surge que el inmueble en cuestión le fue adjudicado a él y por eso no se comprende que el a quo o el escribano hubieran dicho que su parte no podía transferir el inmueble. Insiste en que, si bien los actores entregaron el vehículo que habían prometido y dieron la tenencia del campo comprometido, nunca efectuaron la transferencia del primero ni firmaron la solicitud ante el IAC. Sostiene que según la propia doctrina de la sentencia, el juez no podía otorgar escritura pues no se levantaron los embargos ni se hizo la transferencia del bien mueble. Se queja de que el a quo no hubiera tenido en cuenta que los actores debían cumplir sus obligaciones un mes antes que el demandado. Aduce que es incoherente hacer lugar a la escrituración del inmueble y a la vez reconocer que el 50% del mismo es ajeno. Critica que se haya rechazado su pretensión resolutoria por no haber cumplido, pues quienes incumplieron fueron los actores. Por último refuta la imposición de costas.----------

------El art. 1204 del Código Civil dice *"En los contratos con prestaciones recíprocas se entiende implícita la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos en caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso. Mas en los contratos en que se hubiese cumplido parte de las prestaciones, las que se hayan cumplido quedarán firmes y producirán, en cuanto a ellas, los efectos correspondientes…No ejecutada la prestación, el acreedor podrá requerir del incumplidor el cumplimiento de su obligación en un plazo no inferior a quince días, salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor, con los daños y perjuicios derivados de la demora; transcurrido el plazo sin que la prestación haya sido cumplida, quedarán resueltas, sin mas, las obligaciones emergentes del contrato con derecho para el acreedor al resarcimiento de los daños y perjuicios. Las partes podrán pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de que alguna obligación no sea cumplida con las modalidades convenidas; en este supuesto la resolución se producirá de pleno derecho y surtirá efectos desde que la parte interesada comunique a la incumplidora, en forma fehaciente, su voluntad de resolver. La parte que haya cumplido podrá optar por exigir a la incumplidora la ejecución de sus obligaciones con daños y perjuicios. La resolución podrá pedirse aunque se hubiera*

demandado el cumplimiento del contrato; pero no podrá solicitarse el cumplimiento cuando se hubiese demandado por resolución".----------

------A su vez, el art. 1201 dice *"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".*----------

------Por último, el art. 725 dice *"El pago es el cumplimiento de la prestación que hace al objeto de la obligación, ya sea se trate de una obligación de hacer, ya de una obligación de dar".*----------

------Tenemos entonces dos situaciones distintas: 1) quien no cumplió enteramente su prestación, no puede demandar resolución contractual por incumplimiento de la otra parte. 2) Quien pretende exigir el cumplimiento de una obligación, pero no cumplió a su vez la propia se enfrenta con la posibilidad de que la contraria oponga excepción de incumplimiento (*Exceptio non adimplentis contractus*), salvo que ofreciese cumplir o que su obligación sea a plazo y dicho plazo no se encuentra todavía fenecido.--------

------En la causa de marras, los compradores iniciaron acción de cumplimiento contractual y el demandado no opuso *exceptio non adimpletis contractus* sino que directamente contrademandó resolución por incumplimiento.----------

------Encuentro que ambas partes incumplieron sus prestaciones.----------

------El Sr. M. incumplió. Su obligación era de transferir el inmueble suscribiendo la escritura respectiva y no lo hizo. Resulta insuficiente decir en su defensa que el inmueble estaba en condiciones de ser transferido pues ello no bastaba. El pago de su obligación solo se produciría cuando la escritura efectivamente se perfeccionara y no cuando esté en condiciones de hacerlo, la cláusula sexta del boleto de compraventa es sumamente clara en este sentido. Ello obstruye totalmente la procedencia de la acción resolutoria del art. 1204, pretendida por el reconvincente.----------

------Los actores reconvenidos incumplieron también sus prestaciones. No demostraron haber cancelado los embargos; ni realizaron la transferencia del automotor, única forma de transmitir su propiedad. A este último respecto, es necesario decir que no existe en nuestro sistema la consignación notarial. El pago por consignación solo se verifica en sede judicial. Tratándose de una obligación de hacer imposibilitada por el acreedor –tal lo sostenido por los actores- debieron consignar judicialmente

el instrumento y no depositarlo ante el escribano como reconocen haber hecho. No obstante lo hasta aquí dicho debo destacar que los actores **ofrecieron cumplir**, tal como lo exige el art. 1201, haciendo así viable su pretensión.----------

------Resulta superfluo el análisis de la recurrente referido a los incumplimientos de los actores. El a quo no rechaza la pretensión resolutoria por no haberse demostrado incumplimiento de los reconvenidos sino por que el reconviniente, era, a su vez incumplidor, entonces repito, resulta innecesario analizar si los actores cumplieron o no, de hecho es claro que incumplieron, pero eso no basta para que proceda la acción resolutoria ya que es requisito básico, el cumplimiento del pretensor, cosa que no ocurrió.----------

------Tampoco existe la incoherencia imputada por el recurrente a la sentencia en cuanto ordena escriturar y a la vez reconoce la amenidad del 50% del inmueble. Bien leída la sentencia, el a quo dijo a fs. 659 parr. 4º *"corresponde hacer lugar a la acción interpuesta ordenándose al demandado a escriturar el inmueble en cuestión tal lo reclamado, bajo apercibimiento de ser otorgada por el juzgado, y solo en el caso de que se mantuviera la situación de imposibilidad, se transformaría dicha obligación en la indemnización de daños"* (el subrayado me pertenece). No existe la alegada incoeherencia.----------

------En concreto, voy a coincidir con el Sr. Juez que me precediera en el tratamiento de la cuestión en el sentido de que la sentencia apelada debe ser confirmada y así lo voto.----------

------También voy a coincidir con el Sr. Juez que me procediera en el tratamiento de la cuestión, en el sentido de que el Juez a quo debe verificar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por los compradores en el contrato de compraventa, antes de proceder a la escrituración solicitada.----------

-----Respecto al agravio por la imposición de costas que también incoara la demandada, adelanto mi rechazo y es que habiendo la demandada reconviniente sido derrotada en todas sus pretensiones no corresponde exoneración alguna rigiendo con plenitud el principio objetivo de la derrota como modo de atribución (art. 69 C.P.C. y C). Es por ello que nuevamente coincido con el Sr. Juez que me procediera en el tratamiento de la cuestión.-

-----Habiendo los actores reconvenidos apelado la sentencia pero soslayando expresar agravios, el recurso ha de declararse desierto.----------

-----Debo referirme ahora a la apelación de los Drs. R. G. L. y M. I. quienes impugnan por bajos los emolumentos regulados.--

-------Sostienen los letrados que el porcentaje regulado es exiguo y que, además, debió procederse a una doble regulación, (por acción y por reconvención).----------

-------En primer lugar voy a decir que observando las pautas establecidas en los arts. 5, 6, 7, 8, 9, 31, 36 y 30 de la Ley nº XIII nº4 del DJP, encuentro que el porcentaje de regulación de honorarios es adecuado. Respecto a los honorarios por la reconvención, pretendida por los recurrentes, si bien la misma fue rechazada, no lo fue por los fundamentos dados al contestarla. En efecto los actores reconvenidos basaron su estrategia procesal en demostrar el cumplimiento de sus obligaciones y el rechazo de la pretensión resolutoria no fue por que los reconvenidos hubieran cumplido sino por que el incumplimiento del reconviniente obstaba a dicha procedencia. Voy a coincidir con el Sr. Juez que me precediera en el sentido de que la sentencia impugnada debe ta0mbién confirmarse a este respecto.----------

-------Resta referirme a la imposición de costas en la presente instancia. Siendo que los actores apelaron pero omitieron expresar agravios y que el demandado reconviniente, si bien expresó agravios, los mismos fueron rechazados, deben imponerse aquella en el orden causado. Así lo voto.-------

------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS dijo:----------

------Atento lo expresado al votar a la primera cuestión, propongo: **1) DECLARAR DESIERTO** el recurso interpuesto a fs. 664, **2) CONFIRMAR** en todas sus partes la sentencia apelada, debiendo el Juez *"a quo"*, de materializarse la escrituración, arbitrar los medios necesarios para verificar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por los compradores en el contrato de compraventa oportunamente celebrado (arts. 516 "in fine" del CPCC). **3) IMPONER** las costas en esta Alzada en el orden causado (arts. 69 y 72 de la Ley XIII-Nº 5 DJP); y **4) REGULAR** los honorarios de la Dra. C. M. L. en un 5,3% y los del Dr. M. I. M. en un 7,7%, ambos porcentajes con más el IVA pertinente y a calcular sobre el monto de juicio que se determine, por la labor desarrollada en esta Alzada (art. 13 del Arancel).----------

------A IDÉNTICA CUESTION, el Dr. FLASS, dijo:----------

------Conforme a lo expuesto al analizar la anterior cuestión, voy a votar por: 1) DECLARAR DESIERTO el recurso interpuesto a fs. 664, 2) CONFIRMAR la sentencia apelada, agregando con la salvedad de que la escrituración, de ser posible, se realizara solo después de verificarse el cumplimiento de las obligaciones de los actores, prometidas en el escrito postulatorio. 3) IMPONER por su orden las costas de la presente instancia. 4) REGULAR los honorarios de los profesionales intervinientes en un 5,3% los de la Dra. C. M. L. y en un 7,7% los del Dr. M. I. M., ambos porcentajes con más el IVA pertinente y a calcular sobre el monto de juicio que se determine, por la labor desarrollada en esta Instancia (art. 13 del Arancel).--

---

------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

----------S E N T E N C I A----------

------Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:***----------

------1) DECLARAR DESIERTO el recurso interpuesto a fs. 664.----------

------2) CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia apelada, debiendo el juez *a quo,* de materializarse la escrituración, arbitrar los medios necesarios para verificar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por los compradores en el contrato de compraventa oportunamente celebrado (arts. 516 “in fine” de la Ley XIII – Nº 5 DJP).----

------3) IMPONER por su orden las costas de la presente instancia (arts. 69 y 72 de la Ley XIII – Nº 5 DJP)**.**----------

------4) REGULAR los honorarios de los profesionales intervinientes en un 5,3% los de la Dra. C. M. L. y en un 7,7% los del Dr. M. I. M., ambos porcentajes con más el IVA pertinente y a calcular sobre el monto de juicio que se determine, por la labor desarrollada en esta Instancia (art. 13 del Arancel).----------

------5) REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.----------

------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V Nº 17 del Digesto

Jurídico de la provincia) y no haber hecho uso el Dr. Marcelo Peral de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, último parte, de la Ley XIII N° 5 DJP (antes Ley 2203).----------

CLAUDIO A. PETRIS **GÜNTHER E. FLASS**

REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIA DEFINITIVAS DEL AÑO 2012. CONSTE.