----En la ciudad de Trelew, a los días de septiembre del año dos mil dieciséis, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Sergio Rubén Lucero y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Raúl Adrián Vergara y Aldo Luis De Cunto, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“A. C. Y. M. A. c/ F., J. s/ Escrituración” (Expte. N° 146 – Año 2016 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde
dictar? y expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs. 342.----------
----**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. Lucero dijo:----------
----Vienen estos actuados con motivo del recurso de apelación interpuesto a fs. 315 por la parte actora “A. C. A. C. Y. M. A.”, en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos, obrante a fs. 306/312, por el que se hizo lugar a la excepción de incumplimiento opuesta por la parte demandada y, en su mérito, rechazó la demanda de escrituración entablada en contra del Sr. J. F.. Todo ello con costas a su cargo. ----------
----------El escrito de expresión de agravios luce agregado a fs. 328/330.----------A fs. 332 y vta., se encuentra glosada la sentencia interlocutoria registrada bajo el número 042 del registro respectivo de este tribunal, por la cual se rechaza el replanteo de prueba solicitado en el punto 3º de fs. 329 y vta. ----------A fs. 335, se ordena correr traslado del escrito de expresión de agravios a la parte demandada el que fue evacuado mediante pieza obrante a fs. 336/339 vta.----------I.- La parte actora recurrente relata en sostenimiento de su apelación que, al acordar la operación de compraventa de inmueble cuya escrituración pretende, asumió la obligación de abonar al municipio de Trelew la deuda que dicho inmueble registraba o bien realizar un plan de pagos a través de un compromiso formal de pago. Expresa que en junio de 2009 abonó al municipio de Trelew la suma de $ 4.000 y realizó pagos del impuesto inmobiliario y tasas de servicios por el mismo período. Refiere que previo a intimar al demandado para que escriture procedió a solicitar un plan de regularización de deuda, condonando el municipio local los intereses y recargos hasta la cuota de noviembre de 2009 mediante Ord. Nº 9706 del 19/11/2009, y que se le fijó un plazo de sesenta días para formalizar un plan de pago. Indica que el 12/12/2009 abonó al municipio de Trelew la suma de $ 9.500 y –afirma- constituyó en mora al vendedor demandado mediante C.D. XXXXXXXXX, intimándolo a que otorgue la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto de la compraventa. Señala que como respuesta lacónica el vendedor solo manifestó que se reservaba las acciones legales y contractuales. Observa que habiéndose desprendido de la posesión y sin formular intimación previa, el vendedor procedió a abonar impuestos y contribuciones, pagos que califica como liberalidades. Señala que la deuda que gravaba

el inmueble al tiempo de celebrarse el contrato contenía intereses y recargos los que fueron condonados por el ente municipal afirmando que carecen de relevancia los pagos efectuados por el demandado en relación al contrato de compraventa del inmueble que pretende que se escriture a su favor, puesto que –asevera- la deuda asumida por su parte en concepto de precio de adquisición corresponde a la devengada por tales conceptos antes de la celebración del contrato. De allí, entiende que si el vendedor realizó posteriormente a la fecha de celebración del contrato pagos por su cuenta en nada afecta los derechos de su parte. Alude a que su parte es una entidad sin fines de lucro remitiéndose a los dichos del testigo Sr. J. Y. que transcribe parcialmente. Puntualiza que la Sr. Juez a quo omitió hacer mérito de la confesión que –asegura- formuló la parte demandada al reconocer en el escrito de contestación de la demanda que los pagos denunciados fueron realizados por la parte actora tal como se desprende de fs. 97 cuando sostuvo que “la obligación asumida en nombre del actor, ya fue cancelada por
el propio actor”.----------

----Al responder a los agravios formulados la parte demandada sostiene que el mismo debe ser declarado desierto por falta de fundamentación técnica suficiente.----------

---II.- Resulta necesario advertir que se intentó afrontar la precedente reseña de los agravios de la manera más completa y fiel que nos fuera posible, tanto para respetar los términos con los que se formularan, como para poner en evidencia de su lectura las dificultades que presenta elucidar cuál es el concreto y razonado motivo del
cuestionamiento a lo decidido. ----------

---Ello así, por cuanto -genéricamente dicho- resulta o debiera resultar sabido que al intentar sostener la impugnación no basta con expresar el disenso con lo resuelto o remitirse a postular lo contrario a lo dicho por el juzgador omitiendo rebatir los argumentos de los que se valiera para arribar a lo decidido. Es decir, no puede ceñirse el impugnante a expresar una mera disconformidad aunque sin aportar el real e indispensable contenido crítico que pudiera viabilizar no solo el eventual buen éxito del recurso planteado, sino también –visto desde la perspectiva del tribunal del recurso- posibilitar el ejercicio de la facultad revisora de la alzada.----------

----Es que lejos de indicar la parte actora impugnante cuál fue la omisión u error en el que habría incurrido la Sra. Juez a quo en la ponderación probatoria relativa a los hechos que son presupuesto de procedencia de lo pretendido –la escrituración del inmueble que es el objeto de la pretensión-, se remitió a reiterar una postulación que ya fuera expuesta en términos similares al tiempo de demandar lo cual fue controvertido por la contraria al producirse la traba de la *litis* y objeto de la prueba aportada al proceso, la que evaluada como insuficiente por la Sra. Juez a quo, derivó a que estimara que no acreditó el cumplimiento de la prestación principal contractualmente asumida a su cargo –pago del

precio de compra del inmueble que pretende escriturar-.----En tal sentido es de recordar que la segunda instancia no es autónoma, ni es reconducción. Es, como norma, dependiente de lo actuado en la instancia inicial y es revisión de su sentencia, síntesis o conclusión, a cuyo efecto requiere del elemento nuevo consistente en la crítica de los agravios que de ella resulten. Por lo tanto, al exponerse el agravio la parte apelante debe examinar los fundamentos de la sentencia y concretar los errores que a su juicio ella contiene cumpliendo de tal modo la función de mantener el alcance concreto del recurso y fijar la materia de examen a realizar por el tribunal *ad quem*. Y para ello -reitero- no es suficiente de modo alguno tildar de "equivocado" el razonamiento y las conclusiones de la juzgadora del anterior grado limitándose a reiterar argumentos ya esbozados en primera instancia, sea al plantear la demanda o al alegar de bien probado.----------

----------Así, pues, en los límites determinados por el contenido argumental del dicente agravio, tal como fuera formulado por la parte demandada, como asimismo, atendiendo a la respuesta producida a su respecto por la contraria -que como se puede observar “prima facie” es compartida-, abordaré el concreto análisis de la cuestión focalizándome en la consideración de aquello en lo que –estimo- puede encontrarse, aun cuando mínimamente, un atisbo de crítica en el marco de lo controvertido y lo resuelto por el fallo apelado. Me refiero a la denunciada omisión de ponderar la confesión expresa de la parte demandada en relación a quién hizo el pago del precio que, se señala, habría sido realizada en el propio escrito de contestación a la demanda.----------En tal sentido se expone que la Sra. Juez a quo habría omitido hacer mérito de la propia confesión que formuló la parte demandada al reconocer que los pagos denunciados fueron realizados por la parte actora. Cita para ello el escrito de contestación de demanda, en el que a fs. 97 habría sostenido que “la obligación asumida en nombre del actor ya fue cancelada por el propio actor”. Así pues, de la lectura del punto IV.1.-, titulado “opone excepción de incumplimiento contractual” y específicamente restringiéndola solo a la fs. 97 citada por la recurrente puede visualizarse claramente que tal párrafo en el que sustenta la recurrente la postulada confesión del demandado, se advierte sin mayor lugar a dudas que –en verdad- se incurrió en un error de pluma, indicándose “actor” cuando claramente del desarrollo contextual del argumento defensivo que se venía esgrimiendo el Sr. F. se quiso referir a que debió él mismo cancelar la obligación asumida por el actor. Esta inteligencia se corrobora con solo remitir al párrafo precedente al que es invocado por la recurrente para postular que el demandado incurrió en una confesión expresa, en el que textualmente se expuso *“ …Es decir que el día 07.09.2009 el Sr. F. procedió a cancelar la totalidad de la deuda que oportunamente había asumido como “precio” de la compra la parte actora.”* (Sic). Y más aún, cuando se sigue leyendo este capítulo del escrito de responde en las fojas 97 vta. y 98, donde explícitamente se reitera en varias oportunidades que quien

canceló la obligación tributaria al municipio local fue la parte demandada.----------
---

----Pero aún cuando no se lo entendiera de tal manera tengo para mí, adelantando opinión, que en los términos contemplados en el art. 427, inc. 3º del C.P.C.C., encontrándose contrapuesta tal susodicha confesión atribuida al demandado con documental obrante en autos (en especial los recibos de pagos del período comprendido entre mayo de 1999 a agosto de 2009, obrantes a fs. 75/81), asignarle una preferencia en la valoración probatoria implicaría una renuncia consciente a la verdad de los hechos controvertidos. Es decir, la verificación probatoria de si la A. C. "A. C. M. A.", canceló el monto adeudado por tributos al municipio local en el plazo fijado contractualmente, a efectos de que pueda exigir válidamente la escrituración del dominio sobre el inmueble objeto de la

compraventa. ----------

---A tal efecto, para comenzar y poner en contexto el análisis a emprender, cabe poner de resalto cuáles fueron las prestaciones asumidas por quienes concertaran la compra y venta del inmueble cuya escrituración se pretende obtener mediante este proceso. ----

---Así, del boleto de compra y venta con firmas certificadas notarialmente, obrante a fs. 8/10, surgen las siguientes prestaciones asumidas por el vendedor y el comprador respectivamente. El primero asumió la obligación de hacer consistente en escriturar el inmueble objeto del contrato *"…**cuando se verifique fehacientemente el compromiso de pago al Municipio Local, teniendo como plazo máximo 90 días corridos desde la firma de este boleto**, pudiendo el vendedor exigirle a la compradora la escrituración…"* (Sic); a su vez, el comprador asumió como obligación el pago del precio el que se estableció en los siguientes términos, a saber: *"…El precio de venta se fija en la suma de VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS ($ 25.358.-),* ***suma que se adeuda a la Municipalidad de Trelew en concepto de Impuestos Municipales, Contribución Inmobiliaria, Tasas y Pavimento que la compradora por medio de su representante conoce, acepta y en este acto toma a su cargo****, quedando obligada la adquirente a abonar y cancelar la mencionada deuda a la Municipalidad Local con todos sus intereses, costas y demás gastos."* (Sic) (El énfasis en negritas me pertenece) (Ver: cláusula séptima y segunda, respectivamente, del boleto de compra y venta –fs. 8-).----------Puede afirmarse sin mayor hesitación que en las dos cláusulas que se transcribieran textualmente se resumen los aspectos que esclarecidos son los conducentes para la resolución del conflicto planteado en la especie. Y me refiero con ello que, para que el comprador pueda obtener buen éxito en su pretensión debió acreditar "fehacientemente" haber cumplido con su obligación de pagar el precio acordado a su cargo. Recién "verificado" la satisfacción de tal "compromiso" da lugar a que se ingrese a la evaluación

de si correspondía o no la escrituración que aspira la parte actora obtener mediante el presente proceso. ----------Pues bien, así lo entendió correctamente la Sra. Juez a quo, quien en un meduloso desarrollo argumental terminó estableciendo, en la porción verdaderamente dirimente de su motivación, que el comprador no satisfizo la prestación contractual acordada a su cargo, cual es, el pago del precio; y, a partir de allí, desestimó la pretensión deducida en demanda por el actor –comprador- tendiente a que produzca, mediante la intervención jurisdiccional, la prestación de hacer que fuera asumida por su co-contratante demandado –vendedor-, cual es, cumplir con lo necesario para propiciar la satisfacción de la obligación compleja –en tanto importa aportes recíprocos y combinados de ambas partes y el concurso de un tercero (el escribano)-, que implica indispensablemente asumir una actitud y un correlativo deber de actuar colaborativo y diligente, que es recíproco con su co-contratante, que haga posible el logro de la instrumentación del título de transferencia del dominio de la cosa inmueble vendida mediante el otorgamiento por parte del escribano que intervenga de la respectiva escrituración (Conf.: Llambías, J.J., “Obligación de escriturar”, E.D., 2-1065 y sgtes.; id., Mosset Iturraspe – Novellino, “La obligación de escriturar”, Ed. La Rocca, año 1994, pág. 79, letra “a”; ídem, Kiper, Claudio, “Juicio de escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa”, Ed. Hammurabi –colección Procesos civiles, Vol. 9-, año 1999, pág.
237 y s.s.).----------
----Empero, hete aquí que, vuelvo a decirlo, lo concretamente trascendente para resolver el caso planteado en la especie es que la contratante que revistiera la calidad de compradora en el boleto de marras lejos estuvo, en verdad, de haber acreditado el cumplimiento de su obligación principal, cual es: el pago de precio convenido y, apunto desde ahora, tampoco (desde una perspectiva laxa en relación a la acreditación del pago que se arguye haber probado), que éste lo hubiera concretado en el plazo que fuera establecido de común acuerdo de un modo cierto y determinado en el boleto de compraventa. Es más, respecto al plazo del pago del precio que sostiene haber satisfecho la actora, a tenor del propio relato de los hechos que efectúa en su escrito de demanda y que es ratificado al expresar agravios, puede inducirse sin lugar a dudas el reconocimiento explícito de que no habría cumplido –aún en la hipótesis que se considerase que cumplió con el pago del precio acordado- en el plazo convenido.--------
---Se ha conceptualizado al término “plazo” como a la distancia entre dos límites temporales, definiéndoselo en líneas generales en el transcurso que culmina cuando sucede un acontecimiento futuro e inevitable, a partir del cual comienza (plazo suspensivo), o hasta el cual dura (plazo resolutorio), la eficacia de un negocio jurídico (Conf.: Wayar, Ernesto C., “Derecho Civil. Obligaciones”, Ed. LexisNexis, 2ª ed., año

2004, T. I, pág. 405, letra b).----------

---En tal marco conceptual resulta indisputable que el plazo de 90 días acordado entre las partes de autos al tiempo de contratar se trata de un plazo resolutorio que importa que vencido resta eficacia al negocio jurídico. En las obligaciones a plazo, el tiempo propio del pago es el día del vencimiento del respectivo término contractual estipulado y, por consiguiente, la concordancia entre los arts. 570 y 750 del Código Civil, lleva a la conclusión de que el pago no puede efectuarse antes (salvo que se hubiere establecido expresamente a favor del deudor y en tanto se presume en beneficio de ambas partes), ni postergarse para después por decisión unilateral de una de las partes.----------

---Doctrinalmente se ha dicho que la noción de “incumplimiento” se logra por oposición al cumplimiento. Es decir, el incumplimiento acaece de inmediato al faltar el cumplimiento. Así, se expresa que incumplimiento quiere decir comportamiento opuesto a aquel en que se concreta el cumplimiento (Conf.: De Cupis, Adriano, “Teoría general de la responsabilidad civil”, Ed. Boch, 2ª ed., Barcelona, año 1975, traducido por Ángel Martínez Sarrión, 1ª parte, Cap. III, nº 12, pág. 134).----------

--Y, el cumplimiento de la prestación contractualmente asumida, la que se debía traducir en el pago del precio pactado –aún cuando el destinatario del mismo fuera un tercero-, en cuanto conducta, debía realizarse obrando con la mayor diligencia y absoluta buena fe, respetando los requisitos sustanciales y circunstanciales para tenerlo por satisfecho o cumplido. Los primeros, protegen la exactitud (identidad e integridad) y los segundos atienden al lugar y al tiempo (principios de localización y puntualidad).--------Pues, de tales requisitos enunciados, los de integridad y temporalidad del pago, tal como correctamente lo indicara la Sra. Juez a quo, lejos estuvo de ser acreditados en autos que se hubieran satisfecho. En tal sentido la juzgadora de la anterior instancia expresó: *“…Para que se dé la identidad del pago, tiene que coincidir lo que se da en pago con el objeto de la obligación…El pago no fue íntegro, desde que se efectuaron pagos parciales, “a cuenta”, cuando en el convenio tal modalidad no se autorizó (el comprador debía hacerse cargo de la suma de $ 25.358 más intereses y gastos cf. cláusula segunda). Asimismo, el pago debió haber sido acreditado fehacientemente a los 90 días corridos a computar desde la fecha de suscripción del boleto, esto es el 11/12/2003, y no varios años después…”* (Sic)(Ver: anteúltimo apartado del considerando de fs. 309).----------

----Observo que en la porción de la motivación transcripta se encuentra el tronco argumental que resulta ser el dirimente para sostener el veredicto desestimatorio de la demanda de escrituración que fuera planteada. Sin embargo, de la detenida y repetida lectura del escrito de expresión de agravio no se advierte el más mínimo señalamiento relativo a que en tal aserción la judicante hubiera incurrido en algún yerro, omisión o incorrección.----------

----En tal dirección, nótese por caso que lejos se encuentra de constituir un ataque a lo decidido en el fallo apelado afirmar, como lo hace el actor ahora recurrente, que en el mes de junio de 2009 abonó al ente municipal la suma de $ 4.000, agregando luego, que el 12/12/2009 abonó la suma de $ 9.500, desoyendo adrede que el monto nominal de dinero fijado en concepto de precio de la compra era de $ 25.358 *"…con todos sus intereses, costas y demás gastos…"* (Sic)(Ver: cláusula segunda –fs. 8-) y, además, que el plazo para efectivizar el pago de dicho importe debido al municipio a la fecha de concertar el acuerdo de compra y venta, era de 90 días corridos desde la firma del boleto (hecho éste sucedido el 12/09/2003 –suscripción de los Sres. J. F. y H. A. M. en representación de la entidad civil sin fines de lucro-; y, 19/09/2003 –de la cónyuge del vendedor- según certificación de firmas obrantes a fs. 9
y 10).----------

----Advierto por lo demás, que en tales afirmaciones supuestamente impugnativas la parte actora recurrente reconoce el incumplimiento del plazo pactado para el pago –
temporalidad del cumplimiento-.----------

---Añado a lo que se viene diciendo que todas las demás postulaciones centradas en un infructuoso intento de sostener el recurso, relativas a referencias vinculadas a condonaciones del municipio local o planes de pago a formalizar o formalizados por ella con dicha corporación, resulta indiferentes para la resolución del conflicto de intereses planteado en estas actuaciones. Ello por cuanto no responden a las pautas o requisitos sustanciales y circunstanciales que se vienen indicando, los que daban un concreto y puntual contenido a la específica obligación asumida por ella como compradora, de forma tal que resultan ajenas e ineficaces para la evaluación del cumplimiento de la prestación debida tal como fuera ésta acordada contractualmente. ----------

---En este aspecto precisaré que no soslayo de ninguna manera que doctrinalmente se registra un criterio amplio o genérico para la consideración del pago, contemplándolo como sinónimo de extinción de la obligación por cualquier medio que importe liberación del deudor. Así concebido, comprende no sólo al cumplimiento específico de la obligación –el verdadero pago- sino también a todo otro modo extintivo, satisfaga o no el interés del acreedor (v. gr.: novación, compensación, transacción, renuncia o remisión). Es decir, entendiendo que la *solutio* comprendería a todo hecho que
produzca -por cualquier camino- la liberación del deudor.----------

---Esta noción genérica del pago, a la que parecería adecuarse la recurrente aún cuando sin explicitarlo ni intentar fundarlo, es incorrecta porque engloba bajo una misma figura distintas situaciones jurídicas que deben ser cuidadosamente diferenciadas, sin que obste a esa conclusión el hecho de que puedan ser todas consideradas, con perspectiva amplia, modos extintivos de obligaciones. Digo de tal manera, por cuanto la referencias a "condonaciones" o "planes de pago" tramitados por ante el municipio de Trelew resultan

extrañas a la obligación principal asumida a su cargo, cual fue, el pago de una suma de dinero nominalmente establecida en concepto de precio de compra –con más intereses y eventuales costas como “demás gastos”, supeditados a liquidación si correspondiere, pero asumidos también por el comprador-.----Y, de allí que predico que, al menos en el caso bajo examen, es indisputable que debe estarse a la noción estricta que pregona que el pago del precio pactado es el cumplimiento específico de la prestación adeudada, o dicho de otro modo, el acto de exacto de ejecución de una prestación debida en virtud de una relación obligatoria. Es que pagar es plasmar mediante hechos de uno u otro signo el plan prestacional exacto e íntegro que fue contemplado al tiempo de generarse la obligación (Conf. Doctr.: art.
725 del Cód. Civil). ----------
---Desde esta perspectiva se ha expuesto en una inteligencia proclive a atenuar y, si se quiere, evitar encorsetarse en las posturas extremas antes individualizadas, que el rigor de este requisito de identidad del pago es aplicable a las obligaciones de dar cosas ciertas, en las que la determinación de la cosa *ad obligationem* es la misma que debe estar *in solutionem*, pero ello no obsta a que este rigor, en ciertas situaciones, pueda ser flexibilizado por la buena fe. ----------
En tal marco, posicionándonos en la tendencia doctrinal más amplia respecto a la naturaleza jurídica del pago, esto es considerándolo como un acto jurídico unilateral ya que la actividad determinante está en cabeza del deudor quien, aun a falta de cooperación del acreedor, tiene los medios legales para cumplir con su cometido, no le son de aplicación las restricciones probatorias vigentes para los contratos como bien lo estableciera la Sra. Juez a quo (Art. 1193 del Cód. Civil)(Conf. Llambías, "Obligaciones", Ed. Abeledo Perrot, año 1970, T.II, págs. 936/937; id. Salvat- Galli, "Obligaciones en general", Ed. TEA, año 1958, 6ta. ed., T. II, págs. 183 y sgtes., y 325 ; id., Busso, "Código Civil Anotado-obligaciones-", Ed. Ediar, año 1955, T. V, pág. 344, n° 442; id. Pizarro-Vallespinos, "Obligaciones", Ed. Hammurabi, ed. año 1999, T. II, págs.169/170).----------
----------Ahora bien,
admitida la amplitud de las vías probatorias del pago, corresponde tener presente que existe, asimismo, coincidencia de opiniones en cuanto que se debe ser riguroso en la apreciación de las pruebas, máxime cuando se trata de declaraciones testimoniales y presunciones; como así también de que, en caso de duda, debe tenerse por no acreditado el pago (Conf. Cazeaux-Trigo Represas, "Derecho de las obligaciones", Ed. Plantense, ed. año 1975, T. 3, pág. 170; id. Pizarro-Vallespinos, op. Cit., pág. 169; CNCom., sala I, L.L. 1998-D-872). ----------En el
contexto hermenéutico presentado, cierto es que el medio normal y corriente de prueba del cumplimiento es el recibo, entendido éste como constancia escrita emanada del acreedor de haber recibido el pago de la misma obligación que es debida. El

otorgamiento del recibo como instrumento privado no requiere forma alguna, más allá de la modalidad escrita que hace a su esencia, se extiende mediante un documento que debe llevar la firma del otorgante para su plena eficacia probatoria. Así resulta de lo dispuesto por el art. 1012 del Código Civil que dispone: "La firma es una condición esencial para la existencia de todo acto bajo la forma privada". Ahora bien, en el puntual caso bajo análisis los recibos acompañados por ambas partes fueron emitidos por el municipio de Trelew siendo éstos desconocidos también por ambas recíprocamente respecto a los que presentara la contraria (Ver: punto VI.1.2.- del escrito de contestación de la demanda –fs. 99-; y, punto 3 del escrito titulado “contesta traslado” –fs. 108 vta.-).----------

----Empero, no puede perderse de vista que quién debía acreditar haber cumplido con su obligación de pago era la parte actora en autos, lo cual nos coloca en la posición antes expuesta en relación a que (aún en la posición amplia de la juzgadora de grado en cuanto admite la documental adjunta por ella que fuera desconocida por el demandado) la actora no acreditó haber cumplido con su obligación principal –pagar el precio pactado en el plazo fijado contractualmente-. Y así lo expuso la Sra. Juez a quo, en porción del fallo que no fue puntual y razonadamente atacada, al expresar: *“…Pero ello no es suficiente para acreditar que la actora hubiera entregado exactamente la cosa prometida, o –dicho de otra manera- realizado el hecho objeto de la obligación…”*

(Sic)(Ver: considerando de fs. 309 vta. “in fine” y fs. 310). ----------

---Finalmente, la referencia que efectúa la impugnante a la buena fe (Art. 1198 del Cód. Civil) y a la testimonial prestada por los Sres. Y. y M., quienes aludieron a los esfuerzos realizados para pagar la deuda y a las manifestaciones del propio demandado Sr. F. en cuanto que no se hicieran problemas reconociéndole que los terrenos les pertenecían (Ver: expresión de agravios –fs. 329-), debo señalar que involucra lo que puede categorizarse como la especie “buena fe-creencia”. Es decir, desde el punto de vista subjetivo se concibe la buena fe como un estado de conciencia que se traduce en el convencimiento (legítimo) del sujeto de estar obrando correctamente. Aún cuando su proceder sea objetivamente ilícito, el derecho lo considera buena fe atendiendo a su especial estado psicológico. De tal manera se denomina buena fe-creencia para señalar que se funda en la convicción de la persona de que actúa sin lesionar ningún interés jurídico ajeno. Sin embargo, como puede observarse esta buena fe creencia no se asimila a la buena fe objetiva que resulta de la conducta que observaría un hombre recto que cumple con la obligación en los términos en que la asumiera contractualmente. En tal señalamiento de la conducta que observaría un hombre recto, se viene a integrar en la comprensión o significado de la buena fe objetiva el deber complementario de la misma consistente en la corrección del actuar. Lo correcto es, desde esta perspectiva prácticamente un sinónimo reforzado (y particularizado) de lo honesto, pero parece más

apropiado acercar la idea de corrección a “un comportamiento escrupuloso, particularmente serio, diligente y caracterizado por un alto sentido de la responsabilidad” (Ver: Rezzónico, Juan Carlos, en “Principio fundamentales de los contratos”, Ed. Astrea, año 1999, pág. 504, & 348 y págs..

512/515, & 354 y 355). ----------

----Esto último, por cuanto debe refrendarse la idea madre que representa el denominado principio *pacta sunt servanda* o autonomía de las partes –quienes emiten una declaración de voluntad común destinada a reglar sus derechos como si fuere la ley misma-, y que sirve de fundamento a todo el Derecho de los Contratos. Y desde tal perspectiva se ha dicho que los contratos deben interpretarse según las exigencias de la buena fe prefiriendo la solución que más convenga a su naturaleza, a fin de evitar que aspectos marginales o secundarios sirvan de pretexto para desligarse de la palabra comprometida y frustrar a finalidad acordada (Conf. CNFed., CC, sala II, 06/02/03 “Locutel S.A. c/ Telefónica de Argentina S.A.”, L.L., 2003-E-652; id., Confr.: Videla Escalada, Federico N., en “La interpretación de los contratos civiles”, Ed. Abeledo Perrot, año 1954, págs. 68/74).----------

---En resumen, de todo lo que se viene de exponer, entonces, concluyo proponiendo al acuerdo la desestimación de la mínima porción crítica que se ha planteado y, en consecuencia, propiciaré la confirmación del fallo en todo lo que fuera materia de agravios con costas a cargo de la parte actora recurrente que de tal forma resulta totalmente vencida en esta segunda instancia (Conf.: arts. 69 y 282 del C.P.C.C.). Así lo voto.----------

---Los honorarios de los letrados intervinientes, por sus tareas cumplidas por ante esta alzada, apreciándolas por su extensión, calidad y eficacia, estimo apropiado fijarlos del siguiente modo, a saber: al Dr. P. O. A., letrado apoderado de la parte actora, en la suma equivalente al 4,2%; y, al Dr. R. G., letrado apoderado del demandado, en la suma equivalente al 7,14%. En ambos casos, tales alícuotas, a calcular sobre el monto del proceso que sea determinado luego de culminar el procedimiento para su determinación en los términos regulados por el art. 22 de la ley del arancel y con más el I.V.A. correspondiente (Conf.: arts. 5, 8, 13, 22 y 46 de la Ley XIII Nº 4; y, leyes 23.349 y 23.871). ----------

----Finalizo de tal manera, pronunciándome en la presente cuestión por la AFIRMATIVA.----------

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto manifestó: ----------

--Dada la claridad con la cual el Sr. Magistrado antes sufragante reseñara la sentencia apelada de fs. 306/312 -la que fuera aclarada a fs. 318/vta.-, los agravios que contra la misma expresara la actora a fs. 328/330, así como la contestación de la demandada a fs. 336/339 vta., me remito a la misma en homenaje a la brevedad.----------

---I.- Examinaré los agravios en el mismo orden de tratamiento que el Dr. Lucero, para un más fácil seguimiento de este decisorio, más allá de que no puede, en puridad, reconocerse una diversidad de quejas. Sin perjuicio de ello efectuaré la siguiente aclaración preliminar.----------

--1) Dada la sanción del Código Civil y Comercial -ley 26994-, y la entrada en vigencia del mismo a partir del pasado 1° de agosto de 2015 (conf. ley 27077), corresponde que efectúe unas breves consideraciones con relación a su aplicación o no al presente caso. El art. 7 del citado código establece: *"**Eficacia temporal**. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo".*----------

---Se ha sostenido que esta regla está dirigida al juez y le indica qué ley debe aplicar al resolver el caso, y establece que debe aplicar la ley de modo inmediato y que no tiene efecto retroactivo, con las excepciones previstas. Para entender adecuadamente el tema ha de decirse que: la ley entra en vigencia a partir de la fecha que establecen (art. 5); esa ley describe un supuesto de hecho y quedan subsumidos en ella todas las relaciones jurídicas futuras; las que están en curso pueden verse afectadas y entonces hay que establecer reglas de aplicación; la regla general es la aplicación inmediata a las consecuencias de relaciones y situaciones jurídicas existentes, la excepción es que las leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo; la segunda regla general es que la ley no puede tener efectos retroactivos, la excepción es que una ley lo establezca expresamente, pero en ese caso, no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. La ley fija una fecha a partir de la cual comienza su vigencia (art. 5) y deroga la ley anterior, de manera que no hay conflicto de leyes. El problema son los supuestos de hecho, es decir, una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior, tiene efectos que se prolongan en el tiempo y son regulados por la ley posterior. La norma, siguiendo el Código derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzados por este efecto inmediato. Por ejemplo, si se contrajo matrimonio, o se constituyó un derecho real, o se cumplió un contrato, ello queda regulado por la ley anterior. Si la ley pretende incluirlas, hay que aplicar la regla de la irretroactividad. Las que están en el proceso de constitución son alcanzadas por la nueva ley. Por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real o celebrando un

contrato o una sociedad o un matrimonio, pero todavía no se concluyó. Las consecuencias son todos los efectos de hecho, o de derecho que reconocen como causa a una situación o relación jurídica existente (conf. Lorenzetti, Ricardo Luis, en Lorenzetti (Director): “Código Civil y Comercial Comentado”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2014, T° I, págs. 45/47). ----------

---La cuestión referida a la aplicación inmediata de la nueva ley a las consecuencias de las relaciones o situaciones jurídicas existentes, plantea diversos interrogantes y no menos posturas, según sean los casos a considerar. Al respecto, y dado que el art. 7 del CCyC es, en lo sustancial, copia del art. 3 del C. Civil, se ha expuesto que las discrepancias a las cuales este último artículo dio lugar han sido resueltas por la jurisprudencia sobre la base de situaciones concretas, nunca en abstracto y, mucho menos, teniendo en consideración el estadio procesal en el que el expediente se encuentra (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída: “El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme”, LL del 22/04/2015, cita online: AR/DOC/1330/2015). Lo expuesto por la jurista mendocina fue en relación al Acuerdo Plenario de este Cuerpo N° 194 del 15/04/15, cuya parte dispositiva en su art. 1 establece: *“Disponer que una vez dictada la sentencia de grado en una causa bajo el régimen de los Códigos Civil y de Comercio hoy vigentes, en las sucesivas instancias judiciales habrá de revisarse la sentencia de grado a la luz de los mismos ordenamientos bajo cuyo amparo ella se dictó”.* Vale aclarar que en los considerandos de dicho acuerdo, se argumentó que *“…a los efectos meramente orientadores, esclareciendo algunos criterios que habrán de aplicarse para brindar previsibilidad y certeza a los operadores jurídicos, tanto integrantes del Poder Judicial, como abogados del foro y justiciables, esta Cámara señala que una vez dictada la sentencia de grado en una causa bajo el régimen de los Códigos de Vélez Sarsfield y Acevedo, se produce una consolidación jurídica de la causa o un “consumo jurídico”, que lleva aparejada la consecuencia de que en las sucesivas instancias judiciales habrá de revisarse la sentencia de grado a la luz del mismo ordenamiento”.* Mas seguidamente se aclaró *“Ello así con excepción de aquellos supuestos que se pudieran presentar como hechos en curso de ejecución, esto es, que no se agotaron con el dictado de la sentencia sino que comenzaron a existir a partir de ella”.* ----------

---Como se puede apreciar, la disposición contenida en el acuerdo plenario citado tiene una mera finalidad orientadora, sentando una regla general, pero ello no obsta a que se prevean excepciones que puedan presentarse en los casos particulares, de allí que, más allá de la crítica que se deriva de la cita doctrinaria efectuada, no encuentro que este Cuerpo considerara que estas cuestiones puedan resolverse en abstracto, sino que, de acuerdo a la regla general sentada, habrá que ponderar su aplicación al examinar cada caso concreto. No escapa al suscripto que Kemelmajer cuestiona

concretamente algunos considerandos del acuerdo, entre ellos, los referidos a que la revisión de las sentencias de grado dictadas durante la vigencia de los códigos anteriores constituiría un atentado contra los derechos individuales amparados por las garantías constitucionales del derecho de defensa en juicio y el debido proceso legal; y a que la consolidación jurídica de la causa se produce al momento de dictarse la sentencia de grado. Así, siempre en el artículo mentado, destaca la jurista mendocina, que el alegado derecho de defensa juega poco y nada, atento a que las llamadas normas de transición o de derecho transitorio no son de derecho material; son una especie de tercera norma de carácter formal a intercalar entre las de dos momentos diferentes, de allí que entienda que a través de esa norma formal, el juez aplica la ley que corresponde, aunque nadie se lo solicite, pues se trata de una cuestión de derecho (iura novit curia). Añade a ello que el hecho de que se haya dictado una sentencia que no se encuentra firme no tiene influencia sobre cuál es la ley aplicable, y expone a continuación diversos casos concretos, con diversa solución según el supuesto de hecho.----------
-

----Como no pretendo extenderme al respecto más allá de lo estrictamente necesario para precisar la aplicación o no del CCyC al caso en estudio, sólo referiré que en cuanto a la naturaleza de las normas de derecho transitorio, en opinión contraria a la de la Dra. Kemelmajer, el Dr. Julio César Rivera entiende que las mismas son sólo una herramienta que da el legislador a las partes y al juez para saber cuál sería la respuesta a la cuestión de fondo. De allí que sostiene que la norma de derecho transitorio es insuficiente porque no trata el caso de las relaciones jurídicas sometidas a proceso al tiempo de entrada en vigencia de la nueva ley, lo que bien pudo haber hecho la nueva ley. Es así que focaliza el problema en que lo que cabe decidir es si se aplica o no un nuevo derecho de fondo a una relación jurídica sometida a juicio, teniendo a la mano una herramienta insuficiente por omisión. Y en cuanto al compromiso o no de derechos y garantías constitucionales en esta materia señala que aun cuando se descartara la idea de que en el proceso existe una relación jurídica procesal, lo cierto es que la traba de la litis hace que las partes no puedan ya modificar sus pretensiones, con lo cual la etapa de alegación y prueba se ajustará a esas pretensiones, lo mismo que la sentencia habrá de ser dictada conforme a ellas (principio de congruencia), aspecto crucial que debe tenerse en cuenta al tiempo de decidir si la ley nueva se aplica a los juicios en trámite y cómo se aplica (conf. Rivera, Julio César: “Aplicación del nuevo código civil y comercial a los procesos judiciales en trámite (y otras cuestiones que debería abordar el Congreso)”, en LL del 04/05/2015, cita online: AR/DOC/1424/2015). ----------En un trabajo posterior, Rivera sostiene concretamente que los hechos ilícitos se rigen por la ley que estaba en vigor al tiempo en que el hecho ilícito se produjo, pues ese es el momento en que se establece la relación jurídica entre los agentes del hecho. Y vuelve sobre la aplicación de la nueva

ley a los juicios en trámite explicitando que esta aplicación no es el mero ejercicio del principio “iura novit curia”, ya que este principio opera cuando las partes han conocido y podido invocar el derecho y no lo han hecho, o lo han hecho mal o calificado erróneamente la acción. Aquí se trata de un derecho que las partes no conocieron ni pudieron conocer porque no existía cuando se trabó la litis. Las partes han invocado, alegado y probado sobre hechos y derecho; y de acuerdo a ello han pedido cierto efecto. La sentencia no puede pronunciarse sino sobre esa petición, pues de otro modo se afectaría el principio de congruencia que integra la garantía de defensa en juicio según la jurisprudencia de la misma Corte Suprema (conf. CSN, in re: “Becerra, Juan José c/ Calvi s/ cumplimiento de contrato”, del 07/07/15). En dicho antecedente el más alto tribunal federal sostuvo que en reiteradas oportunidades ha resuelto que la jurisdicción de las cámaras está limitada por los términos en que quedó trabada la relación procesal y el alcance de los recursos concedidos que determinan el ámbito de su facultad decisoria, y que la prescindencia de tal limitación infringe el principio de congruencia que se sustenta en los arts. 17 y 18 de la Const. Nacional. Y que el carácter constitucional de dicho principio, como expresión de los derechos de defensa en juicio y de propiedad, obedece a que el sistema de garantías constitucionales del proceso está orientado a proteger los derechos y no a perjudicarlos. Finalmente el autor citado refiere que excepcionalmente podría sostenerse la aplicación de la ley nueva cuando la sentencia a dictarse no sea declarativa de derecho sino constitutiva. En tal caso parece que el derecho debería consolidarse, constituirse conforme al derecho vigente a la fecha de la sentencia final (conf. Rivera, Julio César: “El Código Civil y Comercial. Efectos sobre las relaciones y situaciones jurídicas preexistentes”, publicado en elDial.com - DC 1F98, el 07/08/2015).----------Ahora bien, en la especie se discute una cuestión de cumplimiento contractual, dado que, a raíz de un contrato -boleto- de compraventa (ver fs. 08/10 y 35/37) se demanda por escrituración (ver fs. 27, pto. 1), y se contesta oponiendo la excepción de incumplimiento contractual (ver fs. 96/98, pto. IV.1). El incumplimiento invocado se ubica temporalmente al 12 de diciembre de 2003 (ver fs. 98, 1er. párrafo), por lo que el acto ilícito denunciado -el incumplimiento- tuvo lugar antes de la entrada en vigencia del nuevo código. Al respecto se ha sostenido que el artículo 962 del C. Civil y Comercial establece que *“Las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulte su carácter indisponible”.* La regla es, pues, que el CCyC no es aplicable a los contratos constituidos, modificados o extinguidos conforme al C. Civil o al C. de Comercio, pues se trata de normas supletorias, planteándose los problemas con las reglas contractuales indisponibles para las partes. Otro punto de partida es que si los contratos no estaban regulados antes de la sanción del CCyC se regían por pautas doctrinales y jurisprudenciales, son esas tendencias las que rigen, sin

perjuicio de que el juez utilice las nuevas disposiciones como pautas interpretativas si, justamente, recogen esas posiciones (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída: “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2015, págs. 148/149).----------Dado que en la especie se trata de un contrato de compraventa, cuya regulación era contemplada por el C. Civil (conf. arts. 1323 a 1433), y específicamente se contemplaba la regulación del boleto de compraventa (conf. arts. 1185 y sigs.), atento a que las circunstancias discutidas, celebración del contrato y eventual incumplimiento, tuvieron lugar antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, corresponde aplicar la normativa del C. Civil, más allá de alguna eventual referencia al CCyC en la medida que corrobore la solución derivada de las reglas aplicables.----------2) Sentado lo anterior, y adentrándome en los agravios de la actora, la misma señala que al momento de contratar asumió la obligación de abonar al municipio local la deuda que registraba el bien ante dicho ayuntamiento o bien proceder a realizar un plan de pago. Es así, continúa diciendo, que abonó la suma de $ 4.000 en junio de 2009 y realizó pagos respecto del impuesto inmobiliario y tasas de servicios por el mismo período, agregando que el municipio condonó hasta la cuota del mes de noviembre de 2009 por medio de la ordenanza 9706 del 19/11/09 y se fijó un plazo de sesenta días para formalizar un plan de pago. Añade que el 12/12/09 abonó al municipio la suma de $ 9.500. Destaca que frente a su intimación, la contraria ensayó una respuesta lacónica, no ejerció su derecho de resolución, y al haberse desprendido de la posesión, el pago que la demandada realizara en concepto de impuestos, tasas y contribuciones importa una liberalidad, por lo que carece de relevancia. Agrega que la deuda que gravaba el inmueble al tiempo del contrato contenía intereses y recargos, los que fueron eliminados a partir de la condonación referida. Hace referencia a que su parte es una entidad sin fines de lucro, así como a la prueba testimonial relativa al esfuerzo que realizaron sus miembros para abonar la deuda, así como que el accionado habría manifestado que los terrenos no le pertenecían y que su mujer no quería firmar la escritura (ver fs. 328, pto. 2/329, tres primeros párrafos). ----------Puesto a analizar esta primera parte de los agravios, se advierte, en primer lugar, que resulta equivocado lo manifestado por la recurrente en cuanto a que, al contratar, acordó abonar la deuda que se mantenía sobre el inmueble ante el municipio o bien proceder a realizar un plan de pago (ver fs. 328, pto. 2, 2do. párrafo). Es que esto último, lo relativo al pago de la deuda municipal y al plan de pago, no surge del contrato, al menos de la manera incondicionada en que lo expresa la quejosa. Es cierto que en la cláusula tercera se estipuló que *“El vendedor le otorga a la compradora en este acto la posesión real y efectiva de los inmuebles quienes la reciben de conformidad.- Queda facultada la compradora en este acto a realizar las mejoras o construcciones por su costo y riesgo, debiendo para ello*

abonar la deuda al Municipio Local y/o realizar un Plan de Pagos a los efectos de regularizar la situación, debiendo presentar al vendedor comprobantes de cancelación de deuda y/o compromiso formal de pago" (ver fs. 35, cláusula tercera). Sin embargo, más abajo en la cláusula séptima se pactó que *"La compradora declara bajo juramento asumir el total de la deuda existente como precio Total del Inmueble.- La escritura traslativa de dominio se otorgará a favor de la Iglesia Compradora cuando se verifique fehacientemente el compromiso de pago al Municipio Local, teniendo como plazo máximo 90 días corridos desde la firma de este boleto, pudiendo el vendedor exigirle a la compradora la escrituración…"* (ver fs. 35, cláusula séptima). Y más arriba, en la cláusula segunda se convino que *"El precio de venta se fija en la suma de VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS ($ 25.358.-), suma que se adeuda a la Municipalidad de Trelew en concepto de Impuestos Municipales, Contribución Inmobiliaria, Tasas y Pavimento que la compradora por medio de su representante conoce, acepta y en este acto toma a su cargo, quedando obligada la adquirente a abonar y cancelar la mencionada deuda a la Municipalidad local con todos sus intereses, costas y demás gastos"* (ver fs. 35,
cláusula segunda). ----------

-----Es así que de la lectura integral del contrato se desprende que la obligación de la compradora no se reducía a abonar la deuda municipal o a celebrar un plan de pago, sino que se especificó dicha deuda en la suma de $ 25.358, y que dicha deuda debía cancelarse o celebrarse un plan de pago por ella, en un plazo máximo de noventa días. La sentenciante consideró tales circunstancias (ver sentencia a fs. 308 "in fine"/vta., 1er. párrafo), y en función de ello, razonó que el vendedor cumplió su obligación principal de dar la posesión (ver sentencia a fs. 308 vta., 3er. párrafo), que la obligación de otorgar la escritura pública estaba subordinada al pago del precio (ver sentencia a fs. 308 vta., 4to. párrafo), y luego de analizar los recibos y comprobantes aportados por la actora a fin de acreditar el pago del precio -consistente en abonar la deuda municipal- (ver sentencia a fs. 309, 1er. párrafo), concluyó que el pago no fue íntegro ni fue efectuado en el plazo estipulado. el que vencía el 11/12/03 (ver sentencia a fs. 309 vta., anteúltimo párrafo). ----------

----Dicho razonamiento de la juzgadora no fue puesto en crisis en la porción de los agravios que se viene examinando. Es que se limita a señalar que abonó en junio de 2009 la suma de $ 4.000, que en noviembre de 2009 se condonó hasta la cuota de dicho mes, y que el 12/12/09 abonó la suma de $ 9.500. Como se puede apreciar los montos abonados no coinciden con el precio total pactado, por lo que no se confuta la falta de identidad en el pago, y los pagos se realizaron alrededor de seis años después del plazo pactado, por lo que tampoco se realizaron en el plazo estipulado. Es de

destacar que el art. 566 del C. Civil establece que *“La obligación es a plazo, cuando el ejercicio del derecho que a ella corresponde estuviere subordinado a un plazo suspensivo o resolutorio”.* Con relación al concepto del plazo, Cazeaux y Trigo Represas lo han definido como la modalidad que subordina la exigibilidad de un acto jurídico al transcurso de un espacio de tiempo; Llambías señala que se trata de la modalidad del acto jurídico, por la que se suspende o difiere, hasta un momento ulterior, el ejercicio o extinción de un derecho, indicando que, por extensión, se denomina plazo, ordinariamente, al lapso que media entre la celebración de un acto y el acaecimiento de un hecho futuro y necesario, al cual está subordinado el ejercicio o la extinción de un derecho; Borda a su vez lo define como la cláusula en virtud de la cual se difieren o se limitan en el tiempo los efectos de un acto jurídico, señalando que el plazo ha de ocurrir fatalmente (conf. conf. Fabiano, Adilio, en Trigo Represas-Compagnucci de Caso: “Código Civil Comentado”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2005, “Obligaciones”, T° I, pág.
331).----------

----En cuanto a la clasificación del plazo, una de ellas considera que el plazo suspensivo constituye la modalidad por la cual se difiere la exigibilidad de la obligación a su cumplimiento, por lo tanto, la misma no resultará exigible hasta el cumplimiento del mismo. También se lo denomina inicial o *dies a quo.* En cambio, es resolutorio, extintivo, final o *dies ad quem,* según lo señala Llambías, cuando opera al cabo de cierto tiempo la caducidad o extinción de un derecho, es decir, cuando hace cesar la exigibilidad de la obligación. Así en el plazo resolutorio los derechos son exigibles antes del vencimiento, como también, pueden plantearse acciones conservatorias; empero, una vez extinguido el plazo, se extinguen los derechos para el futuro (conf. Fabiano, op. cit., ídem, págs. 332/333). En la especie, el plazo de noventa días resulta claramente resolutorio, por lo que habiendo expirado el mismo sin que la compradora cumpliera con su obligación, queda sin efecto el derecho de dicha parte a exigir la obligación de la contraria, ello en virtud de lo dispuesto por el art. 1201 del C. Civil.----------

----Concretamente, en base a la última norma citada, la demandada opuso la excepción de incumplimiento contractual (ver fs. 96/98, pto. IV.1), que fuera acogida favorablemente en la sentencia (ver sentencia a fs. 311 vta., pto. I de la parte resolutiva). Los requisitos de esta excepción son: a) que las obligaciones de las partes sean de cumplimiento simultáneo; b) que el incumplimiento por el actor revista gravedad suficiente; y c) que no pueda imputarse incumplimiento al excepcionante. Acogida esta excepción, la sentencia a dictarse puede: 1) rechazar la acción incoada, sin que ello prejuzgue sobre los derechos del actor, que podrá hacer valer en otro juicio, una vez cumplida la prestación a su cargo; y 2) acoger la acción, previo pago de la prestación pendiente, por el actor. La primera es la solución tradicional; la segunda es práctica,

responde al principio de economía procesal y puede resultar más equitativa en la especie juzgada (conf. Mosset Iturraspe, en Bueres-Highton: “Código Civil…”, Ed. Hammurabi, 1999, T° 3 C, pág. 57). Como se puede apreciar, en el “sub exámine” la juzgadora optó por la primera solución, mas lo relevante es que la apelante no ha confutado los argumentos brindados en el decisorio por los cuales se acogió la excepción, dado que insiste en su cumplimiento cuando no refutó la falta de identidad y de temporalidad del pago.----------

----3) Existe un elemento crítico en la expresión de agravios en la referencia a que la juzgadora omitió deliberadamente hacer mérito de la confesión de la accionada al reconocer a fs. 97 de la contestación de demanda que la obligación de pago fue cancelada por la actora (ver fs. 329, 4to. y 5to. párrafos). La referencia mentada es al anteúltimo párrafo de fs. 97 de la contestación de demanda, en el cual se expresó *“Con lo cual no sólo queda acreditado que la parte actora no cumplió con su obligación del precio, sino que jamás podrá cumplirla ya que la obligación asumida en nombre del actor, ya fue cancelada por el propio actor”.* Como se puede apreciar de la mera lectura del párrafo surge una contradicción, ya que se refiere a que la actora no cumplió con el pago del precio y luego se alude a que la misma canceló la obligación, lo cual revela evidentemente que al final existió un error de pluma y que debió decir vendedor o demandado en lugar de actor, como lo explica el colega prevotante. Pero amén de ello, el párrafo tiene inicio con la frase *“Con lo cual…”,* lo que revela que este párrafo es una conclusión o consecuencia del razonamiento expuesto en los párrafos precedentes. Y la lectura de los mismos (ver fs. 96 vta., último párrafo/97, cinco primeros párrafos), no hace más que confirmar el error de pluma mencionado, ya que toda la argumentación desplegada se refiere a que el actor no cumplió con su obligación de pago y que finalmente fue su parte, el vendedor demandado, quien abonó la deuda municipal. Es por ello que cabe rechazar este agravio.----------

----Finalmente, y más allá de que se trata de una afirmación genérica que no contiene una crítica concreta, la recurrente alude a que los contratos se deben interpretar y ejecutar de buena fe (ver fs. 328 vta., antepenúltimo párrafo). Al respecto, y con una amplitud de consideración, cabe colegir que la apelante se refiere a que ejecutó de buena fe el contrato y que es de interpretar que con los pagos que realizara se debe tener por cancelada su obligación. Pues bien, en concordancia con lo expuesto por el Dr. Lucero, he de decir que en materia contractual se ha sostenido que la autonomía de las partes sirve como fundamento a todo el derecho contractual, pero ese principio debe armonizarse con el de la equivalencia de las prestaciones y de buena fe o confianza (conf. Mosset Iturraspe, Jorge: “El ejercicio de los derechos: buena fe, abuso del derecho y abuso de posición dominante”, en “Revista de Derecho Privado y Comunitario”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2012-2, “Proyecto de Código Civil y Comercial-

l", págs. 56/57.----------

----De acuerdo a este rol integrador, la eficacia de principios como el de buena fe aparece constreñida a los supuestos de "lagunas" como lo prevé el artículo 16 del Código de Vélez, con lo cual resultaría inaplicable al mundo de los contratos en el cual la autonomía de la voluntad reina de manera soberana; en esa inteligencia la buena fe no manda otra cosa que el respeto a la palabra empeñada, a la letra y al espíritu o intención. Pero también, se sostiene que la buena fe tiene mucho que ver con los fines de la norma y del contrato-, con las circunstancias históricas que rodearon la celebración y el cumplimiento del negocio y, por fin, con las particularidades de persona, tiempo y lugar. En cuanto a lo que "las partes entendieron o pudieron entender", importa que los celebrantes, obrando sin culpa (concepto negativo) o sea "con cuidado y previsión" y, a la vez de buena fe (concepto positivo) o sea con lealtad y probidad, asumen los deberes y adquieren los derechos que se mencionan en el contrato y a la vez los que imponen los usos y las circunstancias de la relación o situación jurídica. Aquí confluyen la buena fe-lealtad con la buena fe-creencia, la objetiva con la subjetiva, porque además de lo que los celebrantes entendieron, lo cual resalta lo subjetivo, se remarca la medida objetiva como "standard" medio a la que alude la norma con la expresión "pudieron entender". A diferencia del obrar sin culpa, diligente, prudente y experto, la buena fe, impone, partiendo justamente de ese obrar sin culpa, ciertos deberes concretos cuya catalogación supone una situación o relación determinada, por lo que la buena fe es un plus, algo más que un actuar sin culpa (conf. Mosset Iturraspe, op. cit., págs. 60/64). ----------

----En consecuencia de lo expuesto, es que amén de que la apelante efectúa una referencia genérica al principio de la buena fe contractual, además de no desarrollar su aplicación al caso concreto, en todo caso, dicha referencia serviría de sustento para su buena fe-creencia, esto es la convicción de que cumplió acabadamente con su obligación, mas no se condice con los parámetros de la buena fe-lealtad, en cuanto al cumplimiento de la obligación comprometida en los términos y modalidades pactados.-

----En suma, por todo lo expuesto es que habré de concordar con el Dr. Lucero en la desestimación total de los agravios examinados.----------

----II.- Atento lo razonado en los considerandos precedentes, corresponde confirmar la sentencia en todo lo que fuera materia de agravios, con costas a la apelante vencida (conf. arts. 69 y 282 del CPCC).----------

----Respecto de los honorarios, atento el mérito y extensión de las tareas realizadas en esta sede, así como el resultado del pleito, encuentro ajustado a derecho regular al letrado apoderado de la actora, Dr. P. A., en un 4,2%; y al letrado apoderado de la demandada, Dr. R. G., en un 7,14%; en ambos casos a calcular sobre el monto del proceso a determinar en la etapa procesal oportuna, y con más el IVA correspondiente

(conf. arts. 5, 6, 8, 13, 22 y 46 del arancel, y leyes 23349 y 23871). --------A la luz de todo lo expuesto y razonado, a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA.----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. Lucero dijo:----------

----El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente: 1) CONFIRMAR el fallo apelado en todo aquello que fue materia de agravios. 2) IMPONER las costas de segunda instancia a la parte actora recurrente vencida en ella. 3) REGULAR los honorarios profesionales por las tareas de segunda instancia del siguiente modo: al Dr. P. O. A., en la suma equivalente al 4,2%; y, al Dr. R. G., en la suma equivalente al 7,14%. En ambos casos, tales porcentuales a calcular sobre el monto del proceso que sea determinado en la etapa de ejecución de la sentencia según el procedimiento establecido por el art. 22 de la ley del arancel, con más el I.V.A. correspondiente. -------

----------ASI LO VOTO. -----

----------**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto dijo: ----------Atento el acuerdo alcanzado, el pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Lucero. ----------

----------Así lo voto. ----------

----Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (Art. 8º Ley V Nº 17), pasándose a dictar: ----------

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

----------Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la Ciudad de Trelew, **RESUELVE**:----------

----------CONFIRMAR el fallo apelado en todo aquello que fue materia de agravios.----------IMPONER las costas de segunda instancia a la parte actora recurrente vencida en ella.----------

----REGULAR los honorarios profesionales por las tareas de segunda instancia del siguiente modo: al Dr. P. O. A., en la suma equivalente al 4,2%; y, al Dr. R. G., en la suma equivalente al 7,14%. En ambos casos, tales porcentuales a calcular sobre el monto del proceso que sea determinado en la etapa de ejecución de la sentencia según el procedimiento establecido por el art. 22 de la ley del arancel, con más el I.V.A. correspondiente. ----------

----------Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CAMARA

SERGIO RUBEN LUCERO
PRESIDENTE

----REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2016 - SDC - CONSTE. ----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE REFUERZO
DE CÁMARA