En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de agosto del año dos mil veinte, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia de la Sra. Jueza de Cámara María Inés de VILLAFAÑE y la asistencia de Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL y de manera remota el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo E. FIORDELISI para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: "**Herederos de M. L. J. F. P. E. C/ D. P. N. R. S/ RESOLUCIÓN DE CONTRATO"** Expte N° 181/2019 y su acumulado **"D.P., N. R. c/ HEREDEROS DE M. L. J. F. P. E s/ ESCRITURACIÓN",** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte N° 181/2014 y Expte. N° 12, Año 2014 respectivamente) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Corresponde expedirnos sobre el recurso con efecto diferido concedido a fs.571?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia interlocutoria dictada a fs. 179 del expediente **"D. P., N. R. c/ HEREDEROS D. M. L. J. F. P. E s/ ESCRITURACIÓN"**; **TERCERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia definitiva única dictada en los autos caratulados: "Herederos de M. L. J. F. P. E. c/ D. P. N. R. s/ Resolución de contrato" y su acumulado "D. P., N. R. C/ Herederos de M. L. J. F. P. E. S/ Escrituración" ?; **CUARTA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden del sorteo de fs. 838.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL dijo:

1.- La apelación de la sentencia interlocutoria registrada bajo el Nº 125/17, de los autos caratulados: "Herederos de M. L. J. F. P. E. c/ D. P., N. R. s/ RESOLUCION DE CONTRATO" (Expte. 181/19) y su apelación (fs. 568/569).

1.1.- La sentencia interlocutoria registrada bajo el Nº 125/17. A fs. 568/569

la Sra. Jueza de grado declaró abstracto el planteo de caducidad de instancia formulado por el actor y tuvo presente el desistimiento efectuado por el demandado de la prueba dirigida a AFIP, Escribanía B., Estudio S., S. Arg. y M. L..

1.2.- La apelación de costas de la sentencia interlocutoria registrada bajo el Nº 125/17.

A fs. 570 los herederos de M. L. apelan la imposición de costas por causar un gravamen irreparable.

1.3.-Debo precisar que ese recurso fue concedido en relación y con efecto diferido (fs. 571), por lo que la Sra. Jueza de grado ordenó la devolución del escrito en el que se funda la apelación (fs. 572), en razón de lo previsto por los arts. 249 y 263 del CPCC.

En este marco, conforme el trámite expresamente impuesto por el art. 263 del CPCCC inc. 1, correspondía al quejoso presentar la fundamentación del recurso dentro de los 5 días de notificada la providencia a la que se refiere el art. 262 del CPCC.

En razón de lo expuesto, propongo declarar desierto el recurso interpuesto a fs. 570 de los autos caratulados: "Herederos de M. L. J. F. P. E. c/ D. P., N. R. s/resolución de contrato" y concedido a fs. 571.

A la PRIMERA CUESTIÓN el Sr. Juez de Cámara Julián Emil JALIL vota por la **NEGATIVA**.

A LA PRIMERA CUESTIÓN la Sra. Jueza de Cámara María Inés de Villafañe dijo:

A fs. 568/569 de los autos caratulados: "Herederos de M. L. J. F. P. E. c/ D. P., N. R. s/ Resolución de Contrato" (Expte. 181/2019), se dictó sentencia interlocutoria registrada bajo el Nº 125/2017 que resolvió cuestiones de prueba y dispuso imponer las costas al actor, Sr. J. F. P. E. M. L..

La actora vencida, apeló a fs. 570 la imposición de costas, recurso concedido en relación y con efecto diferido a fs. 571 y a fs.572 se dispuso devolver en los términos del art. 249 y 263 del CPCC.

Puestos los autos en Secretaría la recurrente no fundó el recurso que le fuera concedido por lo que deberá declararse la deserción del mismo. (art. 269 del CPCC).

Voto a la cuestión por la **NEGATIVA.**

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil Jalil dijo:

2. La sentencia interlocutoria de fs. 179/181 de los autos caratulados: "D. P., N. R. C/ Herederos de M. L. J. F. P. E. S/ Escrituración" y su apelación en relación a la imposición de costas.

A fs. 179/181 de los autos referenciados, acumulados a las presentes actuaciones, la Sra. Jueza de grado rechazó la caducidad de instancia planteada por M. L.. Impuso costas en el orden causado y reguló honorarios.

2.1. **La apelación de costas y honorarios de la sentencia interlocutoria. de fs. 179/181.**

A fs. 185 el letrado P. S. apela la imposición de costas en el orden causado prevista en la sentencia de fs. 179/181. Explica que la Sra. Jueza de grado dispuso que las especiales circunstancias de autos, como así también en la

presentación tardía de las boletas de depósito, provocaron que el demandado se considere con razón para peticionar la perención de instancia. Afirma, con referencia las circunstancias de autos a la que hace alusión la Sra. Jueza de grado, que las mismas debieron ser sopesadas con mayor detenimiento por la demandada al momento del planteo, debiendo conocer que el pago que pasaron por alto no era un tema menor en el juicio que se ventila (escrituración y pago por consignación).

Indica que las graves consecuencias que acarrea la caducidad de la instancia, a la luz del monto que se pone en juego en estos autos, probablemente hubiera llevado a que el éxito o el fracaso del planteo, hicieran a la vida misma de la continuidad de la pretensión de su parte.

Manifiesta, en relación a la presentación tardía de las boletas de depósito, que la misma no fue tal. Indica que ellas se acompañan con la ampliación de demanda, escrito donde se ocupó en un título y sus tres capítulos de dicho depósito y la integración del pago.

Explica que la demandada, al formular su planteo, bien contaba con todos los elementos a su alcance para que no se le puedan pasar por alto sendas transferencias y depósito, que son la causa del rechazo del planteo de caducidad.

Agrega que diferente hubiera sido el supuesto si su parte hubiera acompañando las boletas con posterioridad al escrito de la demanda, para acreditar, de ese modo, tardíamente las boletas. Afirma que la situación debe resolverse según el art. 69 del CPCC, -primera parte-, que instituye el principio objetivo de la derrota.

2.2. **La sentencia interlocutoria de fs. 179/181 de los autos caratulados: "D. P., N. R. C/ Herederos de M. L. J. F. P. E. S/ Escrituración", su apelación y tratamiento .**

Apelada la imposición de costas en el orden causado prevista en la sentencia de fs. 179/181, a fs. 186 se concede el recurso en relación y con efecto diferido y la Sra. Jueza de grado lo tiene por fundado. No puedo dejar de señalar que existe un innegable error en el trámite procesal, pues el mismo no se ajusta a lo dispuesto por el art. 249 y 263 del CPCC.

No obstante lo expuesto, toda vez que la judicatura tuvo por fundado ese recurso, y que dicha providencia está firme, participo del criterio que debe darse trámite al recurso, toda vez que no pueden recaer sobre la parte la omisión o yerro de la *a quo,* ya que lo contrario atentaría contra el derecho de defensa en juicio (art. 18 de la CN).

Hecha esta salvedad, analizaré el recurso. En el libelo recursivo el apelante se queja sobre la imposición de costas. Expone que la situación debe resolverse según el art. 69 del CPCC, -primera parte-, que instituye el principio objetivo de la derrota.

Al respecto, es de señalarse que la imposición de costas no responde a una cuestión matemática, sino que obedecen a factores o elementos de juicio, en cuyas apreciaciones la ponderación judicial juega un papel preponderante.

Al margen de la crítica desplegada por el quejoso, no advierto un error de la Sra. Jueza de grado en la ponderación sobre la imposición de costas, toda vez que pudo existir una creencia válida del demandado en la que se sustentó el motivo del planteo de caducidad, lo que otorga lógica a la imposición de costas en el orden causado.

Bajo este criterio, y teniendo en cuenta esa particular circunstancia, entiendo que resulta atinada la imposición de costas en el orden causado, en los términos autorizados por el Código de rito.

Por ello, propongo confirmar la sentencia interlocutoria de fs. 179/181 de los autos caratulados: “D. P., N. R. c/ Herederos de M. L., J. F. P. E. S/ Escrituración” en lo que fuera materia de agravios.

A la **SEGUNDA CUESTIÓN** el Sr. Juez de Cámara Julián Emil JALIL vota por la **AFIRMATIVA**

A LA SEGUNDA CUESTIÓN la Sra. Jueza de Cámara María Inés de Villafañe dijo:

A fs. 179/181 de los autos caratulados: "D. P., N. R. C/ Herederos de M. L. J. F. P. E. S/ Escrituración" (Expte. 12/2014), acumulado a las presentes actuaciones, se dictó sentencia interlocutoria registrada bajo el Nº 07/15 que desestimó el planteo de caducidad de instancia incoado por el Sr. F. M. L. y dispuso imponer las costas en el orden causado.

La sentencia fue apelada a fs. 185 por el Sr. N. D. P., quien lo hace respecto de los honorarios y costas. A fs. 186 se concedió el recurso en relación y con efecto diferido y se lo tuvo por fundado.

Liminarmente diré que la decisión adoptada en la instancia de grado no fue ajustada a la manda del art. 249 del CPCC, pero soy del criterio que el error no puede ir en perjuicio del apelante, y deberemos dar tratamiento al mismo.

Asimismo, es dable señalar que el título que acompaña la presentación de fs. 185 no guarda relación con lo que -en definitiva-, fue materia de la apelación que es la imposición de las costas.

Luego, no advierto que los argumentos del recurrente desplieguen una motivación idónea de impugnación, toda vez que solo exhibe un criterio discordante con el de la magistrada de grado, sin que logre demostrar vicio o yerro en la sentencia y prescindiendo que el argumento para eximir de costas al vencido en los términos del art. 69 segundo párrafo del CPCC, fue que la propia actividad del actor.

Esto es, no fue una mera creencia subjetiva del litigante sino que mediaron circunstancias objetivas explicitadas por la señora jueza al desarrollar los argumentos sentenciales, que pudieron provocar que el demandado se considere con razón para el plateo de perención.

Por lo expuesto, voy a expedirme por confirmar la imposición de las costas en la sentencia venida en apelación.

Voto a la cuestión por la **AFIRMATIVA.**

A LA TERCERA CUESTIÓN el Sr. Juez de Cámara Julián Emil JALIL, dijo: **3.- Antecedentes del caso.** A fs. 775/787 se ha dictado Sentencia Definitiva, Reg. N° 38/19, la que fue apelada a fs. 788 y 789 por la parte demandada, recurso concedido libremente a fs. 790 (2º párrafo).

A fs. 775/786 la Sra. Jueza de grado admitió la demanda de resolución de contrato entablada por el Sr. J. F. P. E. M. L. contra el Sr. N. R. D. P.. En consecuencia, declaró resuelto el contrato celebrado entre ambos el 15 de enero de 2012, respecto del establecimiento rural "L. C.", de una superficie de 10 000 hectáreas, conforme lo determina la Legua "C" del Lote N° 13 y Leguas "B", "C" y "D" del Lote N° X., ambos pastoriles de la Fracción D de la Colonia General Paz, Provincia de Santa Cruz. Como consecuencia de la resolución dispuesta, estableció que el Sr. D. P. debe reintegrar el citado inmueble, con todo lo edificado, clavado y adherido al suelo, incluyendo las edificaciones, galpones, molinos, tanques, bebederos, maquinarias, herramientas, demás elementos del ajuar del establecimiento y 4000 lanares al barrer, con todas las corderas hembras y la transferencia de marcas y señales, conforme se indicara en el contrato, en el plazo de 30 (treinta)días de quedar firme este pronunciamiento.

Impuso las costas al demandado D. P.. Reguló los honorarios profesionales

Asimismo rechazó la demanda de escrituración y consignación planteada por el Sr. N. R. D. P. contra el Sr. J. F. P. M. L..

Impuso las costas al Sr. D.I P. y reguló honorarios. Ordenó agregar copia certificada de la sentencia en el expediente acumulado "D. P., N. R. c/ Herederos de M. L. J. F. P. e s/ escrituración" Expte. N° 12, Año 2014.

3.1- La apelación de fs. 793 y la expresión de agravios de fs. 812/830. En la expresión de agravios de fs. 812/830 el apelante hace primariamente una introducción al recurso. En relación a los agravios concretos, señala que la sentencia consideró que DI P. adeudaba las cuotas quinta y sexta al tiempo de la resolución del contrato afirmando que así surge de las dos pericias contables.

Afirma que el análisis efectuado por la *a quo* de las pericias resulta equivocado y que se aísla en ambos informes del contexto inequívocamente más complejo, pasando por alto expresos reconocimientos de la parte vendedora, la misma y concordante conducta desplegada en todos y cada uno de los pagos (aun cuando caprichosamente, se reconocen y niegan pagos del mismo tenor), concluyente y categórica prueba testimonial y pericial informática.

Explica que la vendedora estaba inequívocamente impedida de resolver el contrato por encontrarse comprendida en la excepción del art. 1734, inc. 4 del CC, que tiene su causa en un principio superior del derecho, el de buena fe contractual.

Indica que, contrariamente a lo dispuesto en la sentencia, la apuntada excepción resulta efectivamente aplicable al caso de autos, pero respecto de la cuota quinta ("cuyo pago también se recibía sin reserva"), y ello implica que el vendedor ha renunciado a la facultad de resolver el negocio por la falta de pago de dicha cuota ya vencida.

Manifiesta que la mención de la *a quo* en relación a que los Jueces solo pueden apartarse de las pericias ante razones muy fundadas para desvirtuarlas, hace un ruido conmovedor.

Dice que el propio perito alerta que no contaba con comprobantes y registros contables de la operación, no solo respecto de DI P. sino también del vendedor.

Expone que el experto tuvo que computar no solo pagos en efectivo que no surgen de documentación alguna, pero fueron recibidos por M. L., sino también-, pagos en efectivo que, si bien no fueron reconocidos, fueron denunciados por su parte y acreditados por otros medios probatorios.

Expone que ante las preguntas formuladas por el comprador el perito ha señalado que no solo la cuarta cuota estaba paga, sino que gran parte de la quinta cuota también estaba paga.

Explica que los pagos en efectivo no fueron documentados en los registros contables pues ambas partes acordaron ocultar parte de los términos de la operación.

Explica que en el pto. c) de la pericia se dice que el pago surge del detalle de cheques descriptos en el boleto, y nada dice si fueron depositados en la cuenta bancaria de M. L. (fs. 544). En el pto. d) se dice que el pago surge de la propia demanda y reconocimiento y no de registraciones contables.

Critica el análisis del experto en relación a los medios de pago que utilizó el demandado para abonar cada una de las cuotas. (Cuota uno, dos, tres y cuatro).

Concluye sosteniendo que la sentencia le dio categórica relevancia a una pericia contable realizada en base a reconocimientos de ambas partes, en la demanda y contestación de demanda, donde es la propia vendedora quien reconoce y pide limpiar pagos que no fueron instrumentados mediante recibos. ($ 138.000, $ 5.000 y $ 50.000). Pero que ni siquiera se detiene a decir

cuál es el motivo por el que decide no darle la misma entidad a los pagos en efectivo denunciados por su mandante. ($179.000, $ 177.000 y $ 410.000) y que tendrán por paga gran parte de la cuota 5, volviendo operativa la excepción del art. 1734 inc. 4 del CC.

Con relación a la prueba del pago, cita el art. 895 y 896 del CCCN. Refiere que esa normativa es operativa e inmediata y que puede resumirse en que el pago puede ser probado por cualquier medio.

Dice que la sentencia no consideró la reveladora prueba testimonial de G., la que fuera confrontada con concluyente prueba pericial informática. Cita la parte pertinente de la declaración y refiere a la posición de la experta en informática en los autos caratulados: M. L. c/ DI P. (fs. 584).

Explica que en esas pruebas, testimonial e informática, no solo surgen los pagos en efectivo que la vendedora reconoce y pide imputar sino que también demuestran una forma o modalidad de recibir pagos en efectivo ($ 138.000, $ 5.000 y $ 50.000).

Dice que la vendedora mintió y los recibos de la letrada G. reflejan y comprueban la realidad de los pagos, y deben admitirse como prueba de la efectividad de los mismos, y sin dudas, haber convencido a quien pueda leer la causa con plena convicción de la existencia de los pagos.

Explica que la referenciada abogada ha participado esencialmente no solo en la elaboración del boleto, sino también en su ejecución. Afirma que no pude desconocerse que G. era la abogada de confianza de los M. L., D. P. vive en Coronel Pringles y el campo se encuentra en Santa Cruz.

Explica que esta cuestión debe analizarse bajo un prisma clave referido por el perito contador (fs. 543 vta.): que la falta de documentos o registros que den cuenta de los importes abonados no resulta una situación extraña si se analizan las cláusulas del boleto de compra venta, toda vez que las partes han acordado realizar una operación ocultando las reales condiciones de la compra-venta.

Afirma que queda demostrado que su parte abonó y la actora percibió parte de la quinta cuota. Cita jurisprudencia.

Señala que la excepción planteada debe admitirse en tanto la vendedora estaba inequívocamente impedida de resolver el contrato por encontrarse comprendida la excepción del art. 1374 inc. 4 del CC (pago de la cuota con reservas), que tiene causa en un principio superior del derecho, el de buena fe contractual.

En relación al *segundo agravio* expresa que la *a quo* ha entendido que la preparación de la escritura, se encontraba exclusivamente a cargo de D. P.. Refiere que a partir de esa premisa equivocada, le quita total validez a la interpelación para escriturar cursada por el comprador, y dice que yerra la *a quo* cuando afirma que el vendedor no se encontraba en mora de escriturar y que no mediaba incumplimiento de su parte, rechazando la demanda por escrituración.

Expresa que todo ello cuando la Jueza ha admitido que D. P. intimó por escrituración antes que M. L. comunicara la denuncia del contrato.
Dice que sin perjuicio que la Jueza sostuviera que cuando DI P. recibe la carta documento mediante la cual el vendedor (M. L.) resolvía el contrato, éste último ya había recibido, -previamente-, la intimación para escriturar, al igual que la escribanía designada, aun cuando M. L. se hubiera presentado en la escribanía, nada podía hacer, pues, no se habían cumplido las condiciones para otorgar el acto, que se encontraba a cargo de D. P..

Señala que la sentencia precisa que el requerimiento de DI P. no constituyó en mora a M. L. en cuanto a la obligación de escriturar y, por tanto, no medió incumplimiento de su parte. Agrega que la sentencia refiere que era D. P. quien debía poner en funcionamiento el mecanismo de la escritura pactada, ante la cancelación de la cuota parte pertinente, y que la tolerancia de M. L.

en el cumplimiento de los pagos no implicaba que era quien debía solicitar la escrituración.

Bajo ese marco se *agravia* en que la Jueza analiza la cuestión fuera de su justo contexto, pasando por alto, no solo los antecedentes y circunstancias de autos, sino que la interpelación (intimación) fehaciente para escriturar, colocó a todos los involucrados (literalmente inclusive al escribano) en un escenario mínimamente diferente al típico acto escriturario, el de la generalidad de los casos, en el que ambas partes concurren amigable y de manera predispuesta a la celebración de la escritura.

Menciona que ha cargado sobre el comprador toda la responsabilidad, no solo la de instar el acto escriturario, sino también los actos de preparación de la escritura (deberes secundarios), como si fuera una obligación exclusiva de DI P. llevar a cabo la escrituración.

Indica que la obligación de escriturar es una obligación de hacer que pesa indistintamente sobre el comprador y vendedor y tanto uno como el otro pueden exigir su cumplimiento. Refiere que cuando la obligación de escriturar está sujeta a un plazo "indeterminado tácito", como en autos, en los términos del art. 509 2do parr. del CC, la mera interpelación al otro lo coloca en mora para escriturar.

Afirma que se equivoca la sentenciante cuando considera que el comprador tenía a cargo la realización de los trámites previos para escriturar y no cumplió los mismos (la escribanía le requirió a DI P. el pago de $ 4000 para solicitar certificados), pues aun cuando M. L. se presentara en la escribanía, nada podía hacer, pues no se habían cumplido las condiciones para otorgar el acto.

Sostiene que no puede confundirse la *a quo* cuando interpreta erróneamente la CD enviada por la escribana que, una vez interpelada para escriturar, como la práctica en estos casos lo indica, se comunicó del mismo modo (medio fehaciente) con DI P., aun cuando también lo hizo con la otra parte,

siendo ostensiblemente más displicente (a ellos no le exigió el boleto timbrado).

Menciona que D. P. interpeló a todos los intervinientes en el acto escriturario por igual, y en nada modifica lo expuesto que la escribana comience por devolver y contestar dicha intiM.ión con requerimientos, también por medio fehaciente-, primero a una de las partes, antes que a la otra, y, comunes a las partes, a una sola.

Agrega que ello encierra una errónea interpretación de los términos literales de la convención (v. boleto, cláusula séptima), pues la única obligación asumida por el comprador fue la de pagar los gastos de escrituración, ni siquiera los honorarios-, pero ello no revelaba a la vendedora de cumplir con las insoslayables obligaciones a su cargo, consistente en concurrir a la escribanía y entregar la documentación y demás elementos que fueran necesarios para la realización de la labor notarial.

Aduna que siendo la obligación de escriturar recíproca no se ha acreditado en autos que la vendedora haya concurrido a la escribanía interviniente con el boleto sellado en rentas (fundamental, siendo que el campo objeto de autos se encuentra en una provincia distinta a la jurisdicción de la escribanía, y dicho extremo no se había pactado como una obligación de D. P., ni con el título de propiedad (requisito también absolutamente neC.io para el estudio de títulos y el acto en sí), tampoco con el C. y demás documentación, que resultaban igual de esenciales que los pertinentes certificados.

Señala que el requerimiento de la escribanía de presentar el boleto de compra venta suscripto, debidamente sellado en rentas de la Prov. de Santa Cruz, representa un deber secundario previo, mínimamente común a ambas partes.

Cita declaraciones de la escribana B. y menciona que ninguna prueba hay en la causa de que la vendedora haya cumplido con las obligaciones esenciales

que sobre ella recaían, o bien que no recaían, exclusivamente en cabeza del comprador.

Concluye señalando que se equivoca la *a quo* cuando no tuvo por válidamente interpelado al vendedor a los efectos de la escrituración, y puesto en mora.

Explica que habiendo establecido que la escritura se llevaría a cabo dentro de los 30 días del pago de la tercera cuota, nos encontramos ante un supuesto de plazo "indeterminado tácito" en los términos del art. 509 2do parr. del CC, donde para producir la mora basta con la mera interpelación (lo que hizo DI P.).

Recuerda que a la vendedora también le incumbía instar el trámite escriturario. (Insiste, la entrega del dominio de la cosa es la obligación principal del vendedor).

Manifiesta que en la obligación de escriturar pesa sobre el comprador y vendedor el deber de cooperar para llevar a cabo la serie de actos preparatorios que permitirán, al fin, cumplir el acto definitivo de la escritura.

Explica que como el acto definitivo requiere de actos preparatorios, es lógico que una vez urgido el escribano comience por pedir a DI P. el anticipo de gastos (si tenía los certificados vencidos, -recuérdese que B. declaró que ya había pedido varias veces-, aún cuando DI P. no tenía por qué tener certeza que estaban vencidos), peticionar el timbrado del boleto en rentas (con todas las salvedades), para luego pedir los elementos al vendedor (aunque debió pedirle el boleto timbrado).

Dice que cualquiera de las partes estaba en condiciones de exigir el acto escriturario, ambas partes son responsables de cumplir con sus correspondientes deberes secundarios de colaboración, y atento el plazo tácito para escriturar, una vez que D. P. interpeló al vendedor y urgió a la escribana, lo colocó inequívocamente en mora de su obligación de escriturar.

Se agravia asimismo en el hecho de que la judicante rechace la excepción de incumplimiento, con el increíble argumento de que tampoco se acreditó que M. L. hubiera vendido ganado infectado.

Expone que el hecho de que se vendió ganado infectado se encuentra insoslayablemente acreditado, y la Jueza lo ha reconocido en ambos expedientes. Señala que los animales objeto del contrato estaban infectados, y pesaba sobre los mismos una interdicción de venta desde antes de la celebración del contrato.

Reitera que M. L. vendió y su mandante adquirió un campo a tranquera cerrada (con todos los animales afectados a la producción), pero sobre los cuales pesaba una interdicción de venta de hacienda. D. P. se encontró con que la compra –venta en cuotas no podía llevarse a cabo, no podía hacer frente al pago del precio con la propia producción, por lo que era absolutamente legítimo excepcionarse de cumplimiento y repeler la resolución del contrato también en este punto.

Indica que de fs. 491 de los autos "D. P. c/ M. L.", surge inequívoco que LOS C. tenían una interdicción para la venta de hacienda (fecha 11-11-2011) y que dicha cláusula databa desde el día 5-42011 (ver vs. 492) y el campo se vende en febrero de 2012.

Explica que a fs. 497 surgen todos los tratamientos llevados a cabo en el establecimiento por parte de DI P., desde 2012 hasta fines de 2014, fecha en la que recién el comprador logra erradicar la enfermedad.

Con relación a la manifestación de la *a quo* sobre que la interdicción que pesaba sobre la hacienda, no fue ocultada por M. L. y desconocido por DI P., ya que era dueño de un campo cercano en 40 kmts. del adquirido, refiere el quejoso aun cuando D. P. sea dueño de un campo cercano si pudo o no inspeccionar el campo (de 10.000 hectáreas), seriamente ello no puede conducir a la sentenciante para decidir que conocía el estado de la hacienda. Explica que no quedó plasmado en el contrato que DI P. tenía conocimiento sobre la interdicción de la hacienda. El vendedor no solo debía entregar la

cosa, sino también transmitir el dominio en correctas condiciones, subsanando todo defecto que pudiera obstar al perfeccionamiento del acto. (art. 1198 del CC).

Concluye en que hasta tanto el vendedor no respondiera subsanando el problema de la sarna y la interdicción de venta de la hacienda objeto del contrato, con cuya producción su mandante pensaba afrontar parte del saldo del precio, siendo uno de los elementos esenciales de la compra venta, es absolutamente legitima la excepción de incumplimiento para repeler la pretensión de resolución de contrato.

Expresa agravios también sobre la cuestión referida a la transferencia de marcas y patentes. Dice que cuando D. P. adquiere el campo el 29/10/2014, se dirige al juzgado de paz para solicitar al Registro pertinente la transferencia de marcas, pero primero le piden la transferencia de la hacienda en SENASA (si no era titular no transfieren marcas y patentes).

Expone que cuando D. P. intima a M. L. necesitaba de la firma de éste último, y se encontraba en mora también respecto de la hacienda. Explica que la situación luego cambió, pero cuando se excepciona de cumplimiento era válida.

Se agravia asimismo en que la *a quo* pasó por alto que quedó efectivamente acreditado que M. L. era el principal interesado en la postergación de la celebración del acto escriturario mientras decidía la forma en que la misma le resulte menos gravosa.

Indica que DI P. se presentó con el dinero, primero al fallido acto escriturario, y luego consignándolo en el expediente. Dicho extremo debe ser confrontado con la interdicción de venta de la hacienda, con la que DI P. pensaba pagar parte del precio de las cuotas.

Explica que la Jueza debió merituar la tolerancia de ambas partes ante esta situación, pero opto por la decisión más gravosa, es decir la resolución.

Menciona que para la *a quo* la demora en escriturar y su tolerancia tenía su única y exclusiva causa en la imposibilidad o dificultad de M. L. (para la actora, sobreviniente, o al menos desconocida, a la firma del contrato) de instrumentar la escritura traslativa de dominio por cuestiones impositivas.

Afirma que no se respetaban los vencimientos ni las multas al 100 % pues se anudaba el problema de M. L. para escriturar que la hacienda tenía una interdicción de venta por un brote de sarna.

Explica que la imposibilidad del vendedor de blanquear la operación es que algunas constancias de pago se llevaban informalmente a través de los buenos oficios de la letrada G. quien participó activamente en la elaboración y ejecución del contrato.

Describe las negociaciones llevadas a cabo a fines de 2013 las cuales al frustrarse culminan con la buena relación de las partes, lo que obliga a DI P. a intimar por escrituración.

Afirma que el vendedor no podía escriturar y por eso demoró el acto.

Como último agravio indica que la Sra. Jueza de grado omitió tratar la pretensión de cobro del 50 % del timbrado del boleto (obligación común a ambas partes), la cual fue pasada por alto no solo en relación a la obligación de escriturar, sino también en cuanto a su reclamo de cobro en autos.

Explica que en el boleto se estableció que los gastos de escrituración eran a cargo del comprador (no así los honorarios), pero nada se dijo respecto del timbrado del boleto de compra-venta, y no habiéndose acordado nada al respecto la obligación resulta común a las partes.

Concluye que la sentencia omitió condenar a la vendedora al pago del timbrado, es decir $ 181.000, más los intereses y costas.

4.- El tratamiento de los agravios de la sentencia definitiva Reg. N° 38/19 de los autos caratulados: " Herederos de M. L. J. F. P. E. C/ D. P. N. R. S/

RESOLUCIÓN DE CONTRATO" y su acumulado **"D. P., N. R. c/ HEREDEROS DE M. L. J. F. P. E s/ ESCRITURACIÓN (fs. 775 a 786).**

4.1.- Suficiencia de los agravios. Los agravios vertidos por la parte apelante, refieren a la parte del fallo que ponen en crisis, e indican los errores de la judicante de grado que son considerados como causa eficiente de dichos agravios, por lo tanto, constituyen una crítica suficiente, concreta y razonada de la sentencia de grado, en los términos del art. 268 del CPCC lo que habilita su estudio.

4.2.- Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones. Dado que el desarrollo de los argumentos sobre los que apoya el escrito que fundamenta el recurso es extenso, abordando sistemáticamente un amplio espectro de cuestiones, seguiré el orden expuesto en la descripción de los agravios y daré tratamiento a aquellos que considere que resultan concretos y propicios para analizar decisión medular que fuera adoptada en Primera Instancia.

En este marco, corresponde señalar que es jurisprudencia arraigada de la CSJN que a los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E.

D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982, AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - Nº 108), el presente acto jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin perjuicio del rigor técnico que sea neC.io. En base a lo expuesto, separaré las cuestiones por títulos.

4.3.- Cuestión preliminar. Principio de irretroactividad de la ley. Normativa aplicable. Tratándose de una cuestión que debe resolverse mediante la legislación civil y estando en vigencia el Código Civil y Comercial (Ley 26.994) al momento de suscripción del presente acto jurisdiccional, corresponde precisar que si bien la normativa de ese cuerpo establece la regla de aplicación inmediata del nuevo ordenamiento, a su vez instala, -al igual que lo hacía el art. 3 del Código derogado-, un límite a su aplicación retroactiva.

En este marco, la novel codificación rige para los hechos posteriores o aquellos que se encuentren en curso de ejecución. Las consecuencias de hechos pasados constitutivos de relaciones o situaciones jurídicas, como el que se analiza en este caso, quedan sujetos a la ley anterior (Ley 340), pues se trata de una situación jurídica consumada. (Ver: mis trabajos: JALIL, Julián Emil. “La aplicación del nuevo Código Civil y Comercial en la función resarcitoria de la responsabilidad civil. Desentrañando los enigmas de la

implementación del art. 7 del Código Civil y Comercial", Ed. La Ley, RCyS 2015-XI, 22 AR/DOC/3240/2015. Y Asimismo: JALIL, Julián Emil, "La aplicación del art. 7 del Código Civil y Comercial y su impacto en el sistema de responsabilidad civil", Ed. La Ley, RCCyC, 2015 (octubre), 151, AR/DOC/3019/2015).

4.4.- El apartamiento de lo dispuesto en la pericia. Manifiesta el quejoso que la mención del *a quo* en relación a que los Jueces solo pueden apartarse de las pericias ante razones muy fundadas para desvirtuarlas, hace un ruido conmovedor.

Considero que cuando el peritaje aparece fundado en principios técnicos objetivos e inobjetables, la sana crítica aconseja, frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor valor, aceptar las conclusiones periciales de aquél, por lo que la frase de la Sra. Judicante de grado, lejos de hacer "un ruido conmovedor", se ajusta a los parámetros interpretativos vigentes en el marco procesal y jurisdiccional.

4.5.- El valor de las pericias contables. El apelante expresa que en el pto. c) de la pericia se dice que el pago surge del detalle de cheques descriptos en el boleto, y nada dice si fueron depositados en la cuenta bancaria de M. L. (fs. 544). En el pto. d) dice que el pago surge de la propia demanda y reconocimiento y no de registraciones contables.

Critica el análisis del experto en relación a los medios de pago que utilizó el demandado para abonar cada una de las cuotas. (Cuota uno, dos, tres y cuatro).

Preliminarmente, debo señalar que aún cuando las normas procesales no acuerdan al dictamen pericial el carácter de prueba legal, si el informe comporta la apreciación específica en el campo del saber del perito,

conocimiento éste, ajeno al hombre de derecho, para desvirtuarlo es imprescindible contar con elementos de juicio que permitan concluir fehacientemente en el error o el inadecuado uso que el experto hubiese hecho de sus conocimientos técnicos o científicos, de los que por su profesión o título habilitante ha de suponérselo dotado. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, Gómez, Pereyra Carmen c. Dota S.A. de Transporte Automotor Línea 91 y otro, 19/03/2008, La Ley Online, AR/JUR/515/2008)

En este marco, no encuentro evidencias capaces de conmover las dicciones del especialista, o elementos que me persuadan de que sus conclusiones al respecto son erradas o que los datos proporcionados como sostén de sus afirmaciones son equivocados en virtud de que los mismos se condicen con los datos objetivos suministrados en la causa.

4.6.- El contenido de la pericial y su embate. El apelante señala que la sentencia consideró que DI P. adeudaba las cuotas quinta y sexta al tiempo de la resolución del contrato afirmando que así surge de las dos pericias contables.

Afirma que el análisis efectuado por la *a quo* de las pericias resulta equivocado y que se aísla en ambos informes del contexto inequívocamente más complejo, pasando por alto expresos reconocimientos de la parte vendedora, la misma y concordante conducta desplegada en todos y cada uno de los pagos (aún cuando caprichosamente, se reconocen y niegan pagos del mismo tenor), concluyente y categórica prueba testimonial y pericial informática.

Analizaré las cuestiones más salientes del informe de la experta de fs. 240/251 del Expte N° 12/14, en relación a los incumplimientos.

La pericia indica que la *tercera cuota* del contrato de compra venta el actor la canceló mediante la entrega de dólares indicados en el recibo y mediante cheques de pago diferido y en efectivo indicados en otros dos recibos de fechas 27/06/12 y 01/09/12 no firmados aportados al expediente. (Ver pto. VI de la perica de fs. /251).

En cuanto al tiempo de retraso, la profesional refiere que según la cláusula tercera del contrato la fechad e vencimiento era el 30/03/12, por lo que al finalizar el pago de la cuota, el día 01/09/12, en esa cuota existió una demora en la cancelación de 155 días. (Ver pto. VII de la pericia de fs. 245/251).

Con relación a la *cuarta cuota*, dicha experticia afirma que la *cuarta cuota* del contrato de compra-venta el actor la canceló mediante el saldo existente a favor de la tercer cuota más la entrega de cheques de pago diferido y transferencias bancarias, las que se indican en 5 recibos de fechas 01/09/2012, 20/10/12 y 29/05/13 no firmados pero reconocidos los valores por el demandado. (Ver pto. X de la pericia de fs. 245/251).

En cuanto a los días de demora señala que según la cláusula tercera del contrato de compra-venta suscripto, la fecha de vencimiento de la cuarta cuota era el 30/04/12, por lo que al finalizar el pago de la cuarta cuota el 29/05/13, según lo indicado en el punto anterior, en esa cuota existió una demora de cancelación de 394 días de retraso. (Ver pto. XI de la pericia de fs. 245/251).

Por último, la perito contadora indica que siendo que la *cuota cuarta* fue cancelada en su totalidad (capital más multa) el 29/05/13, al mes de noviembre se adeudan la *cuota 5* (91.185, vencida), y *la cuota 6* ($ 364.741, vencida el día 29/03/13).

A poco que se analice se evidencia que la perito se limitó a la contestación de las preguntas oportunamente formuladas, con respuestas concisas y claras, las cuales, en absoluto limitan la interpretación de la judicante.

En este orden, y con relación a la queja enervada contra la experticia, debo concluir que los reproches no alcanzan para superar el informe, toda vez que son meras objeciones al mismo, y esto no es suficiente, pues se requiere algo más que disentir. Además, los razonamientos de la perito resultan contestes con los elementos probatorios de autos.

4.7.- La causal de excepción del art. 1374 del CCC. Explica el apelante que la vendedora estaba inequívocamente impedida de resolver el contrato por encontrarse comprendida en la excepción del art. 1374, inc. 4, que tiene su causa en un principio superior del derecho, el de buena fe contractual.

Indica que contrariamente a lo dispuesto en la sentencia, la apuntada excepción resulta efectivamente aplicable al caso de autos, pero respecto de la cuota quinta ("cuyo pago también se recibía sin reserva"), y ello implica que el vendedor ha renunciado a la facultad de resolver el negocio por la falta de pago de dicha cuota ya vencida.

Como primera consideración debo precisar que el apelante erróneamente menciona el inc. 4 del art. 1374 del CC, ya que éste último precepto carece de incisos.

En razón de la temática que aborda entiendo que ha querido decir art. 1375 inc. 4 del CC. Dicho precepto, en la parte pertinente, establece que "La venta con pacto comisorio tendrá los efectos siguientes: …4° Si vencido el plazo del pago, el vendedor recibiese solamente una parte del precio, sin reserva del derecho a resolver la venta, se juzgará que ha renunciado este derecho."

No asiste razón al quejoso, pues la simple espera o concepción temporánea de plazo que hiciera el vendedor con relación a la cuota cuarta no importa una renuncia para futuro de las exigencias de cumplir con el plazo contractual razonablemente interpretado en relación a las obligaciones subsiguientes.

Lo cierto es que operó el vencimiento de las cuotas cuarta, quinta y sexta, y ese incumplimiento temporal habilita a resolver el contrato ya que, con relación a ellas, la excepción referenciada no resulta aplicable, tal como explicaré en el acápite 4.9.

4.8.- La base probatoria sobre la que el perito vierte su experticia. Dice el quejoso que el propio perito alerta que no contaba con comprobantes y registros contables de la operación, no solo respecto de D. P. sino también del vendedor.

Esa circunstancia no resulta óbice para quitarle seriedad a las experticias, máxime cuando ambas resultan coincidentes y la Sra. Jueza ha contado con otros medios probatorios para arribar a sus conclusiones.

4.9.- La quinta cuota. Expone el quejoso que ante las preguntas formuladas por el comprador el perito ha señalado que no solo la cuarta cuota estaba paga, sino que gran parte de la quinta cuota también estaba paga.

El propio apelante reconoce que la quinta cuota estaba paga en "gran parte" lo que implica que no lo estaba en su totalidad. En este orden, debemos recordar que rige en materia de pago el *principio de integridad*. A través de este principio, se garantiza también el interés del acreedor, estableciendo que el deudor no puede imponerle el cumplimiento parcial. En este sentido, la prestación a cargo del Sr. D. P. fue claramente defectuosa.

4.10.- El ocultamiento de los términos de la operación. Explica el quejoso que los pagos en efectivo no fueron documentados en los registros contables pues ambas partes acordaron ocultar parte de los términos de la operación. Debo señalar una vieja frase romana: "*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*" que significa que "no se escucha a nadie en juicio que alegue su

propia torpeza". La máxima de origen latino, se emplea para explicitar que el Juez no debe acogerse a las pretensiones de quien, a sabiendas de la omisión de la diligencia debida, busca enmendar el error contenido en la errónea acción proferida.

Aclaro que la aplicación de este principio no representa una ofensa contra la parte a quien se le aplica, lo invoco para poner de manifiesto que debe soportar las consecuencias jurídicas de la omisión aludida. Aceptar lo contrario implicaría un abuso del derecho.

4.11.- La prueba del pago. Con relación a la prueba del pago, el quejoso cita el art. 895 y 896 del CCCN. Refiere que esa normativa es operativa e inmediata y que puede resumirse en que el pago puede ser probado por cualquier medio.

Llama la atención como la parte recurre a dos normativas divergentes para resolver el mismo caso. Es decir, ha citado previamente el art. 1734 (correctamente 1735) inc. 4 del Cód. Civil y ahora recurre a los arts. 895 y 896 del CCCN. La *situación jurídica* debe ser analizada en base a *un* ordenamiento determinado y no se pueden alegar normas de uno u otro cuerpo normativo, en base a la conveniencia de la parte.

Debo explicar que en materia contractual la cuestión debe estar comprimida en el ordenamiento vigente al momento de celebración del acuerdo. En este sentido resulta de aplicación el Cód. Civil y no el CCCN (salvo, -claro está-, su carácter doctrinal).

Hecha esta salvedad, debo señalar que aun partiendo del hecho de que el pago pueda ser acreditado por cualquier medio, no se modifica en absoluto la cuestión, pues lo que se debate en estos actuados es el pago defectuoso y atemporal del comprador, que constituye el incumplimiento obligacional propiamente dicho.

4.12.- La prueba testimonial de la abogada G.. Dice el apelante que la sentencia no consideró la reveladora prueba testimonial de G., la que fuera confrontada con concluyente prueba pericial informática. Cita la parte pertinente de la declaración y refiere a la posición de la experta en informática en los autos caratulados: M. L. c/ DI P. (fs. 584).

Explica que en esas pruebas, testimonial e informática, no solo surgen los pagos en efectivo que la vendedora reconoce y pide imputar demostrando, -primero-, una forma o modalidad de recibir pagos en efectivo ($ 138.000, $ 5.000 y $ 50.000).

Dice que la vendedora mintió y los recibos de la letrada G. reflejan y comprueban la realidad de los pagos, y deben admitirse como prueba de la efectividad de los mismos, y sin dudas, haber convencido a quien pueda leer la causa con plena convicción de la existencia de los pagos.

Considera que la referenciada abogada ha participado esencialmente, no solo en la elaboración del boleto, sino también en su ejecución. Afirma que no pude desconocerse que G. era la abogada de confianza de los M. L., D. P. vive en Coronel Pringles y el campo se encuentra en Santa Cruz.

La prueba testimonial recolecta indicios que constituyen un mecanismo idóneo para formar la convicción del Juez. La pauta fundamental que el Juez o Jueza debe seguir consiste en la determinación del grado de convicción que le ofrece el testimonio en función de la mayor o menor verosimilitud de los hechos que expone, así como también a la mayor o menor facilidad con que pueden percibirse y recordarse (Conf. PALACIO, Lino. *Derecho Procesal Civil*. Lexis Nº 2507/004573).

El Juez de grado es soberano en la selección y valoración de prueba testimonial como asimismo en su interrelación con las demás probanzas de autos, -en este caso las periciales-, y consecuentemente con el resultado que se sigue de su análisis, cuestiones no revisables en esta instancia, en la medida que no resultan ser incoherentes, arbitrarias o descontextualizadas.

(Ver mi criterio en CAPM, en autos caratulados: “CH., W. M. c/ S., J. C. s/ Cobro de pesos e indem. de ley.”, Expte. 87/2018, sent. del 31/07/18, Reg. N° 58/18).

La sana crítica, ha de enmarcar el camino de interpretación del juzgador. Bajo éste último parámetro, no advierto que la Sra. Jueza de grado no haya considerado la declaración testimonial de la letrada G..

Agrego al respecto, que la propia testigo reconoce que los recibos que emitía no eran oficiales, y que los recibos que debían tomarse como válidos eran los de M. L. y que los suyos no eran válidos a esos fines.

En este marco, no encuentro elemento alguno que me persuada que la testimonial pueda ser gravitante en la cuestión medular que se analiza en autos, ni que la *a quo* haya prescindido de ella arbitrariamente, solo que la misma, incluso según los propios dichos de la testigo, no aporta un elemento preciso para acreditar los pagos de manera fehaciente.

Bajo estas consideraciones, el agravio esgrimido será rechazado.

4.13.- El intercambio epistolar, la mora y la resolución contractual.

4.13.1.- La intimación de D. P. al Sr. M. L. para escriturar. En fecha 05/11/13, el Sr. DI P. intima al Sr. M. L. para que arbitre lo que estime corresponder para proceder a la firma de la escritura traslativa de dominio, de acuerdo a lo estipulado y comprometido en la cláusula 7ma del aludido boleto. Ello toda vez que esta parte ha cumplido con el pago de la cuota segunda, en fecha 22/03/12, habiendo transcurrido en exceso los 30 días establecidos para la firma de dicha escritura. (ver: fs. 77 Expte.181/14).

4.13.2.- El déficit de la intimación. Las intimaciones representan proposiciones que gozan de un carácter imperativo ya que requieren el

desenvolvimiento de determinada conducta aun tercero. Como enseña COSSIO, dicho pensamiento puede ser resumido en "*dado A debe ser P*" es decir se estatuye determinado comportamiento a personas determinadas y ante circunstancias específicas. (COSSIO, Carlos. *La causa y la comprensión en el derecho*. 4ta. Edición. Ed. Juárez. Buenos Aires. 1969. Pag. 391).

Entiendo que esa intimación analizada adolece de un recaudo sustancial básico a los fines de producir virtualidad en el plano jurídico: la *consecuencia* jurídica expresa.

Siguiendo a los Maestros AFTALIÓN, GARCÍA OLANO y VILANOVA podemos decir que dada una cierta conducta de un hombre, debe ser un acto *coactivo.* (AFTALIÓN, E. R. GARCÍA OLANO, Fernando, VILANOVA. José. *Introducción al derecho. Nociones Preliminares. Teoría General*. Ed. El Ateneo. Buenos Aires. 1960. Pág. 211).

Desde antaño, la filosofía del derecho, en la pluma de KELSEN, explicaba la funcionalidad de las *proposiciones jurídicas* y sus *consecuencias* normativas. Al respecto, decía el jurista que no se puede dar cuenta cabal, en términos verbales, de lo que es una preposición jurídica completa sin formular una especie de norma doble, integrada por una norma primaria y una secundaria. *(*KELSEN, Hans. *Teoría pura del derecho*. Ed. Purrúa. 1995. Pag. 69).

Para el autor la proposición normativa se integra de la *norma primaria* que describe la conducta a seguir, -a través del cual se exige una manifestación positiva-, y la *norma secundaria* que determina la consecuencia ante el incumplimiento del enunciado que se precede. En este caso, la intimación a escriturar (norma primaria) carece de la consecuencia (norma secundaria), lo que la torna un mero acto cognitivo carente de sanción.

Lo expuesto reproduce la funcionalidad de las intimaciones en el campo resolutivo. Es decir, ellas deben estar compuestas de tres elementos

esenciales: uno subjetivo: el destinatario, uno objetivo: la descripción del comportamiento, y otro coactivo: la sanción legal ante la trasgresión de la manda.

Esta última, brilla por su ausencia en la intimación lo que la torna una mera declaración sin consecuencias jurídicas.

4.13.3.- La constitución en mora del Sr. M. L.. Además, tampoco considero que dicha comunicación ponga en mora al deudor. Con claridad meridiana explican PIZARRO y VALLESPINOS que la mora del deudor es el retraso imputable al deudor, o con mayor precisión, la "situación específica de incumplimiento relativo, en donde se afecta el término de cumplimiento, con responsabilidad en el deudor y caracterizado por el interés que aún guarda el acreedor en el cumplimiento. Sostienen los maestros cordobeses que es una situación eminentemente dinámica y transitoria, que habrá de concluir en el cumplimiento tardío, o en la realización de ofertas reales de cumplimiento, o en la renuncia del acreedor a los derechos que le confiere el estado de mora de su deudor, o en el incumplimiento definitivo. Pertenece, de tal modo, al género de los incumplimientos relativos. (PIZARRO, R. Daniel. VALLESPINOS, Carlos Gustavo. *Instituciones de Derecho Privado. Obligaciones*, Ed. Hammurabi. Buenos Aires. 1999. Pág. 477 y ss. Asimismo: PIZARRO, R. D. "La mora del deudor en el Proyecto de Código", LA LEY 03/09/2012, 1, LA LEY 03/09/2012, 1, LA LEY 2012-E, 872, AR/DOC/3754/2012).

La mora es el retardo calificado jurídicamente como fuente de responsabilidad del deudor por el daño que experimenta el acreedor. De allí que se requiere:

1.- El incumplimiento en tiempo propio que perfila la conducta antijurídica;

2.- El daño que sufre el acreedor en su patrimonio;

3.- La relación de causalidad entre el daño y la inejecución, y

4.- La imputabilidad del deudor, o sea la culpa o el dolo de éste que produce la infracción contractual.

Sin embargo, así reunidos estos elementos o presupuestos generales de la responsabilidad civil el retardo no es aún mora, pues el régimen jurídico de esta responsabilidad requiere que el deudor se halle encuadrado dentro de lo que la ley califica de "estado de mora".

Para constituir el estado de mora, es menester ahondar en los distintos plazos que pueden poseer las obligaciones, para lo cual resulta neC.io advertir las diferentes hipótesis que plantea el art. 509 del Cód. Civil.

4.13.4.- El plazo indeterminado de la obligación de escriturar. **Art. 509 del CC.** Indica el apelante que la obligación de escriturar es una obligación de hacer que pesa indistintamente sobre el comprador y vendedor y tanto uno como el otro pueden exigir su cumplimiento. Refiere que cuando la obligación de escriturar está sujeta a un plazo “indeterminado tácito”, en los términos del art. 509 2do párr. del CC, la mera interpelación al otro lo coloca en mora para escriturar.

Explica que habiendo establecido que la escritura se llevaría a cabo dentro de los 30 días del pago de la tercera cuota, nos encontramos ante un supuesto de plazo “indeterminado tácito” en los términos del art. 509 2do párr. del CC, donde para producir la mora basta con la mera interpelación. (lo que hizo DI P.).

El mencionado art. 509 del CC estipula que, en las obligaciones a plazo, la mora se produce por su solo vencimiento. Si el plazo no estuviere expresamente convenido, pero resultare tácitamente de la naturaleza y circunstancias de la obligación, el acreedor deberá interpelar al deudor para constituirlo en mora. Si *no hubiere plazo*, el juez a pedido de parte, lo fijará en

procedimiento sumario, a menos que el acreedor opte por acumular las acciones de fijación de plazo y de cumplimiento, en cuyo caso el deudor quedará constituido en mora en la fecha indicada por la sentencia para el cumplimiento de la obligación.

Se advierte, pues que en las obligaciones de plazo tácito y aquellas de plazo indeterminado (no las obligaciones sin plazo, como algunos autores las denominan, porque dichas obligaciones tienen plazo aunque no término), hallan su régimen de constitución en mora en las previsiones del artículo 509 del Cód. Civil, sea por la interpelación, sea con *la previa fijación judicial de término si la obligación no tiene plazo determinado*. Por su parte, las obligaciones de plazo incierto son aquellas que tienen plazo determinado pero no tienen fijado el término de vencimiento.

Desde el momento en que el plazo establecido para escriturar se encontraba vencido, pues fenecía a los 30 días posteriores al día de pago de la cuota tercera, (cuyo vencimiento operaba el día 30/03/12), y aun cuando considerando el pago sin reserva de esa cuota de conformidad con el art. 1745 inc. 4 del CC, la obligación se transformó como obligación de *plazo indeterminado.*

Se trata de un *plazo indeterminado* propiamente dicho, pues no puede extraerse de la naturaleza y circunstancias del vínculo el término de cumplimiento, habida cuenta que el original se encontraba vencido por un hecho condicionante que le daba origen: justamente el pago de la tercera cuota en tiempo oportuno. Desde esta arista, resulta lógico que el Sr. DI P. debía proceder a la *fijación judicial* del mismo, para luego requerir el debido cumplimiento.

En definitiva, al no haber cumplido éste último con la tercera cuota en el plazo oportuno (lo hizo 155 días posteriores, conforme informe pericial), la obligación se convirtió en una obligación de plazo indeterminado, por lo

que, a los fines de intentar hacer valer su derecho, el Sr. DI P. debió requerir la fijación del mismo en la instancia jurisdiccional.

4.13.5.- La intiM.ión de M. L. a DI P.. En fecha 07/11/13 el Sr. DI P. recibió, a las 11, 50 hs. la CD 401745386 (fs. 216 del Expte. N° 18/14).

En dicha misiva, M. L. refiere que, al estar en mora el Sr. D. P. respecto de la cuota quinta y sexta, procede a resolver el contrato. (ver fs. 54 del Expte. 12/14).

A diferencia de la intiM.ión analizada precedentemente, ésta última expresamente describe la situación de incumplimiento objetivo (preposición primaria) y establece la consecuencia: resolución del acuerdo (proposición secundaria).

Esa misiva, fue respondida el día 12/11/13 (ver: a fs. 82 del Expte. 181/14). La respuesta epistolar, -en la parte pertinente-, refiere a las transferencias realizadas, a la operatividad del art. 1735 inc. 4 del CC, la excepción de incumplimiento ante el hecho que el Sr. M. L. no cumplió con la obligación de escriturar (clausula 7ma del contrato, rigiendo la mora automática).

La resolución por incumplimiento conforma un efecto natural de los contratos bilaterales, la inserción de una cláusula resolutoria expresa es de significativa importancia práctica, puesto que por su presencia las partes pueden acordar el sistema al que ha de someterse la resolución del contrato. De esta manera, las partes pueden fijar cuáles serán los incumplimientos que permiten realizar la resolución, estableciendo originalmente la discusión relativa a la configuración y dimensión del incumplimiento.

Estas cláusulas resolutorias constituyen uno de los elementos más significativos con los que cuenta el acreedor al celebrar un contrato bilateral a fin de conseguir los logros que perseguía al contratar, por lo tanto, ante la

inejecución del deudor, el contratante que cumple con sus prestaciones puede optar entre exigir el cumplimiento de las obligaciones que provienen del contrato o liberarse del mismo. (MANRIQUE, Elsa. "El pacto comisorio" *Revista IN IURE*, Año 7. Vol. 1. La Rioja (Argentina) 2017. pp. 25-43).

Resulta plenamente acreditado en autos el incumplimiento de las cuotas *quinta* y *sexta* del acuerdo contractual, razón por la cual el vendedor, -M. L.-, se encentraba facultado para resolver el contrato, incluso extrajudicialmente, como lo hizo a través de la notificación cursada a DI P., que obra a fs. 54 del Expte. 12/14.

A mayor abundamiento debo precisar que la obligación nuclear contractual que pesaban sobre el Sr. D. P. era de *resultado*. Siguiendo a los MAZEUAD y CHABAS, se puede decir que, si la obligación es determinada, y el resultado no ha sido obtenido se debe probar que la inejecución proviene de una causa que le es extraña al deudor. (MAZEAUD. Henri. MAZEAUD, Jean, MAZEAUD León, CHABAS, Francois. *Derecho Civil. Obligaciones*. Tomo I. Traducción de Luis Adorno. Editorial Zavalia. 1997. Págs. 26).

No obstante lo expuesto, la parte ha planteado puntualmente la excepción de incumplimiento la que fue rechazada por la Sra. Jueza de grado y resulta motivo de apelación.

4.14.- La excepción de incumplimiento. Se agravia la apelante en el hecho que la judicante rechace la excepción de incumplimiento, con el increíble argumento de que tampoco se acreditó que M. L. hubiera vendido ganado infectado.

Expone que el hecho de que se vendió ganado infectado se encuentra insoslayablemente acreditado, y la jueza lo ha reconocido en ambos

expedientes. Señala que los animales objeto del contrato estaban infectados, y pesaba sobre los mismos una interdicción de venta desde antes de la celebración del contrato.

Reitera que M. L. vendió y su mandante adquirió un campo a tranquera cerrada (con todos los animales afectados a la producción), pero sobre los cual pesaba una interdicción de venta de hacienda. DI P. se encontró con que la compra –venta en cuotas no podía llevarse a cabo, no podía hacer frente al pago del precio con la propia producción, por lo que era absolutamente legítimo excepcionales de cumplimiento y repeler la resolución del contrato también en este punto.

Explica que a fs. 497 surgen todos los tratamientos llevados a cabo en el establecimiento por parte de DI P., desde 2012 hasta fines de 2014, fecha en la que recién el comprador logra erradicar la enfermedad.

Con relación a la manifestación de la *a quo* sobre que la interdicción que pesaba sobre la hacienda, no fue ocultado por M. L. y desconocido por D. P., ya que era dueño de un campo cercano en 40 kmts del adquirido, refiere el quejoso aun cuando DI P. sea dueño de un campo cercano si pudo o no inspeccionar el campo (de 10.000 hectáreas), seriamente ello no puede conducir a la sentenciante para decidir que conocía el estado de la hacienda.

Explica que no quedó plasmado en el contrato que DI P. tenía conocimiento sobre la interdicción de la hacienda. El vendedor no solo debía entregar la cosa, sino también transmitir el dominio en correctas condiciones, subsanando todo defecto que pudiera obstar al perfeccionamiento del acto. (art. 1198 del CC).

Concluye en que hasta tanto el vendedor no respondiera subsanando el problema de la sarna y la interdicción de venta de la hacienda objeto del contrato, con cuya producción su mandante pensaba afrontar parte del saldo del precio, siendo uno de los elementos esenciales de la compra venta, es

absolutamente legitima la excepción de incumplimiento para repeler una legítima pretensión de resolución de contrato.

4.14.1. Correcto encuadre de la cuestión jurídica: "*exceptio non rite adimpleti contractus*" o excepción de incumplimiento parcial. La CSJN ha precisado que el Juez no sólo tiene la facultad sino el deber de discurrir los conflictos y dirimirlos según el derecho aplicable, calificando autónomamente la realidad fáctica y subsumiéndola en las normas jurídicas, con prescindencia de los fundamentos que enuncian las partes. (CSJN, en autos: "Rubbio c. Filippini", de fecha nov. 17.1994, publicado en E.D., 16/5/95).

Entiendo que la parte demandada ha alegado la "*exceptio non rite adimpleti contractus*" o excepción de incumplimiento parcial. Siguiendo la inteligencia del art. 1201 se puede precisar que en los contratos bilaterales una de las partes no podrá demandar su cumplimiento, si no probase haberlo ella cumplido u ofreciese cumplirlo, o que su obligación es a plazo, o sea que en mérito a tal norma jurídica la parte contratante demandada por cumplimiento de un negocio jurídico bilateral y sinalagmático (art. 1138, Cód. Civil), puede oponerse al progreso de dicha pretensión mediante la interposición de la excepción dilatoria sustancial de incumplimiento o de incumplimiento parcial, difiriendo su ejecución hasta tanto se verifique la simultaneidad de las prestaciones. (Ver: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Santa Fe, sala I, Lariguet, Adolfo L. c. Petrucci de Providenti, Haydée G., 22/05/1978, AR/JUR/4173/1978).

Tradicionalmente, tanto la doctrina como la jurisprudencia, han visto en la excepción de incumplimiento una defensa en sentido sustancial, pues en definitiva tiende a postergar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del demandado. (Ver: Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Misiones, Mattes, Walter C., 21/06/2001, LLLitoral 2001, 1377, AR/JUR/752/2001), funcionando en los contratos bilaterales con relación a las obligaciones

respectivas. (Ver: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D, Rodríguez, Horacio J. c. Sausalco, S. A., 27/11/1979, AR/JUR/2682/1979. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala G, Ferrosub, S. A. c. García Piñan, Eduardo P., 22/12/1989, LA LEY 1990-C, 162, DJ 1990-2, 737, AR/JUR/1129/1989).

De lo expuesto precedentemente se puede apreciar que el comprador (DI P.) alega un incumplimiento ante la existencia de animales con sarna y ganado sobre el cual pesaba, incluso una interdicción de venta de la hacienda objeto del contrato. Ello, técnicamente, constituye una *excepción de incumplimiento parcial* y no, en la de incumplimiento total.

La *exceptio non rite adimpleti contractus* es un medio compulsivo de autodefensa para preservar el equilibrio funcional del contrato, que consiste en atribuir a la otra parte incumplimientos parciales o defectuosos que autorizan a suspender la prestación debida o el pago de lo adeudado. (Ver: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, Argentina Televisora Color L.S. 82 T.V. Canal 7 c. Bolla, R. y otro., 30/09/1998, LA LEY 1999-D, 625, DJ 1999-3, 429, AR/JUR/3564/1998. Cámara 1a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca, sala II, Mella, J. c. Fiori, Norberto, 29/09/1981, AR/JUR/810/1981).

Al respecto, importa destacar que la doctrina más moderna distingue al sinalagma "genético", del sinalagma "funcional". En el primer caso se toma en cuenta simplemente la circunstancia de haber nacido obligaciones recíprocas (art. 1138 Cód. Civil). En el segundo, se aprecia la mutua dependencia que media entre los efectos de las obligaciones de ambas partes, la cual influye también en el momento de su ejecución. Habiendo obligaciones correlativas, el Código prevé diversos mecanismos para asegurar el mantenimiento de tal sinalagma.

Cuando la prestación del demandante debió ser cumplida antes que la del demandado o debe ser hecha simultáneamente con la de éste, el derecho otorga al demandado la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) o de cumplimiento mal efectuado (*non rite adimpleti contractus*).

Es decir que, en opinión general, la excepción de incumplimiento parcial invocada solo funciona en los contratos bilaterales, en los cuales las prestaciones de las partes se encuentran en *relación de interdependencia*, a lo que debe aunarse la *gravedad* del incumplimiento, es decir, éste debe referirse a la obligación principal, no a incumplimientos accesorios.

A diferencia de lo que ocurre con la excepción de incumplimiento total, en donde quien reclama el cumplimiento del contrato, es decir, es quien debe probar que él, a su vez, ha cumplido, u ofrecer cumplir con su prestación, en la excepción de incumplimiento imperfecto, en cambio, la *carga de la prueba* pesa sobre el *demandado*, que *debe probar el incumplimiento incompleto o defectuoso del actor*. (SPOTA, Alberto G., *Instituciones de Derecho Civil-Contratos*, Vol. III, pág. 448/449, pto. 602).

Es decir, siguiendo a BORDA, siempre que se opone la *exceptio non rite adimpleti contractus* después de haber recibido la prestación que se dice incompleta o defectuosa, la carga de la prueba de los defectos corresponde al excepcionante. (BORDA, Guillermo A., *Tratado de Derecho CivilObligaciones*. Tomo II. Ed. La Ley. 2012. Pág. 228). Además es la solución admitida contestemente por la magistratura nacional. (Ver: Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Misiones, Mattes, Walter C., 21/06/2001, LLLitoral 2001, 1377, AR/JUR/752/2001

Bajo estos lineamientos concluyo que, tratándose de una excepción de incumplimiento parcial, la defensa esgrimida por el Sr. DI P., reposa sobre éste último la carga de acreditar que la contraprestación brindada por M. L. fue defectuosa.

4.14.2- Los defectos del ganado. De las constancias de autos, surge que la única prueba precisa sobre los defectos del ganado deriva del informe de SENASA de fs. 392/393. Del mismo surge, en su parte pertinente, que el establecimiento los C. fue clausurado por auto-denuncia de Sarna desde el día 21 de octubre del año 2015, constatándose la existencia de la mencionada patología en fecha 03 de febrero de 2016.

También indica el informe que el titular de hacienda del establecimiento es el Sr. N. DI P. RENSPA N° 19.007.0.000006/01 desde el día 29/10 de 2014.

Siendo ésta la única prueba precisa sobre el estado del ganado alegado como fundamento de la excepción de incumplimiento parcial, y tiendo en consideración que reposa sobre el Sr. D. P. la carga de acreditar ese incumplimiento debo señalar que el mismo no se encuentra acreditado.

Al respecto, el referenciado informe indica que el establecimiento fue clausurado el 21 de octubre de 2015, mientras que el boleto de compraventa fue suscripto el día 15 de enero de 2012 y la titularidad de la hacienda data del día 29 de octubre de 2014.

En este marco, no encuentro prueba precisa acerca de que el ganado se encontraba infectado al momento de la suscripción del acuerdo contractual.

4.14.3.- La interdicción de venta. Indica el apelante que de fs. 491 de los

autos DI P. c/ M. L., surge inequívoco que L. C. tenían una interdicción para la venta de hacienda (fecha 11-11-2011) y que dicha cláusula databa desde el día 5-4-2011 (ver vs. 492) y el campo se vende en febrero de 2012.

Siguiendo con los parámetros antes referenciados, estimo que en este caso, correspondía al Sr. D. P. acreditar que esta circunstancia fue *ocultada* por el Sr. M. L. al momento de la suscripción del acuerdo, y ello no ocurrió.

4.14.4.- El destino de la *exceptio non rite adimpleti contractus*.

Considerando que la carga probatoria pesaba exclusivamente en cabeza del Sr. DI P., tal como lo he reseñado, debo concluir que la falta de prueba del incumplimiento del Sr. M. L. repercute en contra de la aplicación de la *exceptio non rite adimpleti contractus,* por lo cual, los agravios en relación a esta cuestión serán rechazados.

4.15.- La transferencia de marcas y patentes. El quejoso expresa agravios también sobre la cuestión referida a la transferencia de marcas y patentes. Dice que cuando DI P. adquiere el campo el 29/10/2014, se dirige al Juzgado de Paz para solicitar al Registro pertinente la transferencia de marcas, pero primero le piden la transferencia de la hacienda en SENASA (si no era titular no transfieren marcas y patentes).

Expone que cuando D. P. intima a M. L. necesitaba de la firma de éste último, y se encontraba en mora también respecto de la hacienda. Explica que la situación luego cambió, pero cuando se excepciona de cumplimiento era válida.

Uno de los requisitos de la expresión de agravios es que exista un interés actual. Es decir, que el interés del apelante se encuentre vigente de manera temporal.

Tal como surge de los dichos del propio apelante, al tiempo de análisis de éste agravio ya no se encuentra subsistente. Desde esta arista, y teniendo en cuenta que la cuestión de la titularidad de la hacienda fue tratada en el agravio anterior, el mismo será desestimado.

5.- Conclusión. Considero que en los presentes actuados, no existe causa acreditada por la cual se justifique el incumplimiento de las obligaciones de resultado (pago de las cuotas *cuarta*, *quinta y sexta*) derivada del contrato de compraventa.

En este marco, la aplicación del art. 1204 del Cód. Civil, con la consiguiente resolución extrajudicial, resulta acorde a derecho no siendo de aplicación la excepción de incumplimiento parcial.

Por último, al determinar la resolución del contrato, no corresponde adentrarme sobre las cuestiones especiales referidas a los incumplimientos puntuales en el marco escriturario. En virtud de todo lo expuesto, propongo la confirM.ión de la sentencia de grado en cuanto fuera materia de agravios.

6.- La imposición de costas en la alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP -DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "Novoa, Nelly Alejandra y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Bajo este criterio, y teniendo en cuenta el resultado al que se ha arribado no existen razones para apartarme de dicho criterio, por lo que corresponde imponerlas al apelante perdidoso. (Conf. art. 69 del CPCC).

7. La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (cfr. art. 46 Ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino de los agravios planteados y las demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde fijar los honorarios de los letrados C. M. M., C. F. M. y A. V. O., en conjunto, en el 30 % de lo que corresponda por su actuación en la instancia de grado, y los del letrado P. S. en el 27%, de lo que corresponda por su actuación en la instancia anterior, con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 6, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

A la **TERCERA CUESTION**, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota la **AFIRMATIVA**.

A LA TERCERA CUESTIÓN: la Sra. Jueza de Cámara María Inés de Villafañe dijo:

1) El magistrado que me antecede en el voto, ha dado cuenta de los antecedentes del caso que ofrece la sentencia única dictada en autos "HEREDEROS DE M. L. J. F. P. E c/ D. P., N. R. s/ RESOLUCIÓN DE CONTRATO" Expte. N° 181, Año 2014 y su acumulado "D. P., N. R. c/ HEREDEROS DE M. L. J. F. P. E s/ ESCRITURACIÓN" Expte. N° 12, Año 2014, l1 y los motivos expuestos por el apelante Sr. N. R. D. P., por lo cual

me pronunciaré directamente sobre los aspectos traídos a decisión de esta alzada.

Para fundar en los hechos y el derecho mi voto individual, cual lo exigen las mandas de los arts. 169 de la Const. Prov., 8 de la ley V N° 17 y 274 C.P.C.C. bastarán las consideraciones siguientes.

2.) <u>Tratamiento de los agravios</u>

1. El recurrente en su expresión de agravios señala que la cuestión resuelta es mucho más compleja que el reducido y simple análisis efectuado para dictar sentencia, para lo que utiliza una técnica recursiva que lo lleva a una primera aproximación genérica de sus quejas, un relato de los antecedentes de la sentencia, en los que también incorpora sus apreciaciones y finalmente concreta los agravios que le merece la sentencia recurrida.

1.a) Para el primer agravio sostendrá que yerra la sentencia cuando admite la demanda, afirmando que surge de las dos pericias contables que DI P. adeudaba las cuotas quinta y sexta al tiempo de la resolución del contrato.

Critica la valoración de las pruebas periciales en tanto las aísla de *"un contexto inequívocamente mucho más complejo"* y dirá, en síntesis, que *"la vendedora estaba inequívocamente impedida de resolver el contrato por encontrarse comprendida en la excepción del art. 1734, inc. 4 del CC, que tiene su causa en un principio superior del derecho, el de buena fe contractual*."

Da razones para sostener su queja y para lo cual voy a remitirme al estricto relato del Dr. Julián Jalil para reseñar el agravio.

1.b) Liminarmente diré que los jueces no tenemos reglas preestablecidas que limiten nuestras posibilidades de ganar convicción y gozamos de

amplias facultades respecto de la valoración de las pruebas de la causa a fin de fundar adecuadamente la sentencia. A la par de ello, la libertad con la que contamos tiene límites infranqueables: 1) el primer límite está dado por el debido respeto a las normas que gobiernan la corrección del pensamiento humano, es decir, los principios de la recta razón – (las normas de la lógica; los principios de las ciencias; y los principios de la experiencia común); quedando descartado el uso de la intuición y 2) El segundo límite, a veces imperceptible, es que no es posible, no estamos autorizados, acordar categoría de prueba a datos que quizás lo parezcan pero que en definitiva no lo son.

Tanto la magistrada de grado como el señor juez que me precede en el voto han dado cuenta de la valoración de la prueba pericial y a riesgo de reiterar argumentos diré que los medios de prueba pueden definirse como las herramientas legales para la comprobación de la verdad de aquellos hechos controvertidos, del cual se pretende hacer valer un derecho dentro de un proceso.

Dentro de dichos medios se encuentra la prueba pericial cuya actividad principal es la aplicación de los conocimientos del experto a un supuesto concreto emitiendo un parecer, evacuando una opinión o facilitando una inforM.ión sobre determinada actividad, técnica o arte, del cual somos ajenos los jueces.

En el caso de autos contamos con dos informes periciales, cumplidos por profesionales ajenos a las partes y respectos de las cuales no ha sobrevenido ningún cuestionamiento respecto a su calificación profesional, los que suministraron a la señora jueza argumentos o razones para la formación de

su convencimiento. Las partes han tenido la posibilidad de controlar la prueba y sendas conclusiones periciales les han sido notificadas y puestas para ejercer las facultades que les brinda el CPCC.

Luego, el dictamen pericial no es vinculante para el juez; o sea, no lo obliga y tiene libertad a la hora de valorarlo, pudiendo abstenerse de considerarlo, mediante decisión debidamente fundamentada.

Si el juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son absurdos o imposibles, está autorizado a rechazarlo, si luego de una crítica rigurosa, razonada y de conjunto, las conclusiones del dictamen son dudosas o inciertas o no concordantes con las que arrojan otras pruebas de igual o superior valor, no se puede tener plena eficacia probatoria y no debe tener en cuenta el dictamen del perito.

Reitero, por mayor o menor conmoción que pueda provocar en el recurrente, los jueces para apartarse de la pericia oficial tienen que dar a saber cuáles son las razones de entidad suficiente que justifiquen su decisión. Esta valoración queda en la libre convicción del juzgador, siempre bajo las reglas de la sana crítica racional.

Por el contrario, si el juzgador considera que, los fundamentos y las conclusiones del dictamen reúnen todos los requisitos de lógica, de técnica, de ciencia, de equidad, de validez, de eficacia, que para el caso pueden exigirse, y no existen otras pruebas mejores o iguales en contra, no puede rechazarlas sin incurrir en arbitrariedad.

Ya señaló la magistrada en su sentencia que no contaba con motivos para prescindir de las conclusiones de los peritos contadores y en el mismo sentido se ha expedido el Dr. Jalil.

Reexaminados los dictámenes periciales, valorando que los peritos expusieron las dificultades para contar con soporte físico de los pagos alegados, voy a concluir que no cuento con prueba eficaz en el expediente

que me persuada del error que se les achaca, ni que las pautas para concluir cuáles son los montos abonados, las fechas de los mismos son equivocados.

1.c) También diré que no ha logrado persuadirme que las pericias fueron valoradas por fuera del complejo contexto que vinculó a las partes, específicamente en lo que refiere al reconocimiento de pagos (específicamente en cuanto a la modalidad de recibir pagos en efectivo), la contundente prueba testimonial y pericial informática.
Por el contrario, la prueba ha sido puntualmente valorada y las conclusiones de sendas pericias han dado cuenta que al tiempo que el Sr. M. L. envió la carta documento N° 401745386, dos de noviembre de 2013, Di P. adeudaba la cuota quinta y la cuota sexta.

1.d) Por cierto, no puede pretenderse como prueba eficaz, los supuestos pagos en dinero efectivo cuya falta de recibo se atribuye a que debía mantenerse oculto los términos de la operación.

El principio que nadie puede invocar su propia torpeza, constituye en el caso una negligencia que no puede ser excusada a su favor. Las sumas a las que ha aludido, justificaban adoptar una actitud diligente, agotando los recaudos que el orden jurídico pone a su alcance en cada caso, a fin de asegurarse la acreditación del pago. Al no hacerlo deberá cargar con las consecuencias de su omisión.

1.e) En otro aspecto de su agravio dirá que conforme los arts. 895 y 896 del CCCN, a su criterio de aplicación inmediata, el pago puede ser probado por cualquier medio.

A más de llegar firme a esta instancia que el derecho aplicable al caso es el del Código Civil y que no es dable aplicar a la situación jurídica habida entre las partes las que contiene el Código Civil y Comercial de la Nación, vigente desde el 1º de agosto de 2015 es de toda evidencia, que la circunstancia que los pagos puedan ser acreditados de cualquier modo, no modifica lo que aquí se ha resuelto, falta de pago, pagos incompletos, pagos fuera de término, todas circunstancias que han llevado a concluir que medió un incumplimiento de las obligaciones asumidas que provocó la resolución de contrato dispuesta por el acreedor y confirmada en la sentencia.

Forma parte de los argumentos recursivos (v. punto II.4.) la formulación de una serie de interrogaciones retóricas que no resultan admisibles cómo técnica recursiva por su nulo valor en el recurso de apelación, dado que no son agravios y que, por tanto, por agudos o incisivos que pretendan ser carecen del poder de desvirtuar la sentencia apelada.

Luego, debo señalar que la declaración testimonial de la Dra. L. G. abogada de confianza del Sr. M. L., no conmueve los informes periciales, pues más allá de referirse al negocio celebrado, en el aspecto que le interesa al recurrente sobre la modalidad de los pagos, la misma profesional indica que los recibos no eran oficiales y que *"un poco el recibo servía para eso para poder detallar los montos y la entrega de dinero que se hacía si eran cuotas, si eran multas*(…) *Los recibos que debían otorgarse como válidos los firmaba el Sr. M. L. los míos no eran válidos"*.

1.f) Me ocuparé aquí del agravio respecto del rechazo de la excepción de incumplimiento que invocara D. P. para resistir la resolución contractual.

Tal como se señala en la sentencia, el art. 1375 inc. 4to del CC (y no el art. 1374 inc. 4to) tal norma solo resulta aplicable al caso de la cuota cuyo pago se recibe sin reserva, pero en modo alguno puede inferirse de la misma que

el vendedor renuncia a pedir la resolución derivada de incumplimientos posteriores, en el caso la falta de pago de las cuotas quinta y sexta ya vencida.

Por su lado, asumiendo como ha señalado el Dr. Julian Jalil, que el alegado incumplimiento de animales con sarna y ganado sobre los que pesaba, incluso una interdicción de venta, se trata de una excepción de incumplimiento parcial, la prueba de acreditar la contraprestación defectuosa de J. M. L., corría a cargo del recurrente.
Desde esa perspectiva y los informes obrantes a fs393/394 consta en SENASA que desde el 10/02/2012 hasta el día 3 de febrero de 2016 se han llevado a cabo tratamientos para paliar la patología.

Se le ha señalado en la sentencia que no existe prueba que justifique que, al tiempo de celebrar la compraventa a tranquera cerrada, se le haya vendido el ganado infectado ni tampoco que mediara incumplimiento de efectuar la transferencia de hacienda y agrego que de haber subsistido la clausura del establecimiento desde el 5/4/2011 (fs. 492 del Expte. 12/2014) el adquirente desconociera o le hubiese sido ocultado la interdicción de venta (fs. 491).

Las manifestaciones expuestas no alcanzan objetivamente para refutar las conclusiones sentenciales como que el reprochado incumplimiento a la transferencia de marcas y señales fue cumplimentado conforme informe de fs. 235 en diciembre de 2013.

1.g) En conclusión, los argumentos recursivos para sostener el primer agravio no lograr conmover las conclusiones establecidas en la sentencia, respecto a la apreciación de los hechos y valoración de las pruebas, o a la aplicación de las normas jurídicas, que llevaron a desestimar la excepción de incumplimiento alegada por N. D. P. y a juzgar que la resolución extrajudicial dispuesta por el Sr. M. L. resultó ajustada al negocio jurídico celebrado entre las partes, por incumplimiento del Sr. N. Di P. de las

obligaciones convenidas y acompañaré la propuesta de confirmar la sentencia de grado en tanto admite la demanda por resolución de contrato entablada por el Sr. J. F. P. E. M. L..

2.

La decisión que se postula de confirmar la sentencia por resolución

contractual torna inconducente ingresar a las quejas que se individualizan a fs. 821 vta. con la letra b.);828 vta. e) y 829 vta. f) todas ellas dirigidas a revocar la sentencia de grado y se admita la demanda de juicio por escrituración y pago por consignación que explicita, a modo de conclusión, el recurrente Sr. N. R. D. P..

3. Costas.

En orden al modo que se resuelve la apelación, las costas deben ser impuestas en esta sede al recurrente vencido Sr. N. D. P. (art. 69 del CPCC).

En cuanto a los honorarios, los porcentajes que propone el Dr. Julián E. Jalil, se ajustan al mérito y resultado de la actividad profesional cumplida, sin perjuicio de los mínimos legales y con más el IVA si correspondiera (arts. 5, 6, 7 y 13 de la ley arancelaria)

Voto a la cuestión por la **AFIRMATIVA.**

A LA CUARTA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

En base a los argumentos expuestos considero que pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

1. **DECLARAR DESIERTO** el recurso interpuesto a fs. 570 y concedido a fs. 571 de los autos caratulados: "Herederos de M. L. J. F. P. E. c/ D. P., N. R. s/resolución de contrato".

2. **CONFIRMAR** la sentencia interlocutoria Reg. N° 07/15 obrante a fs. 179/181 de los autos caratulados: "D. P., N. R. c/ Herederos de M. L., J. F. P. E. S/ Escrituración".

3. **CONFIRMAR** la sentencia definitiva obrante a fs. 775/586, Reg. N° 38/19 de los autos caratulados: "Herederos de M. L. J. F. P. E. c/ D. P., N. R. s/resolución de contrato".

4. **IMPONER** las costas a la apelante perdidosa (art. 69 del CPCC).

5. **REGULAR** los honorarios de los letrados C. M. M., C. F. M. y A. V. O., en conjunto, en el 30 % de lo que corresponda por su actuación en la instancia de grado, y los del letrado P. S. en el 27%, de lo que corresponda por su actuación en la instancia anterior, con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 6, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

6. **REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.**

A LA CUARTA CUESTION, la Sra. Jueza de Cámara María Inés de Villafañe dijo:

Conforme el sentido de mi voto, el pronunciamiento que debe dictarse es el que propone el Dr. Julián E. Jalil.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Heraldo E. Fiordelisi no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de agosto de 2020.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1. **DECLARAR DESIERTO** el recurso interpuesto a fs. 570 y concedido a fs. 571 de los autos caratulados: "Herederos de M. L. J. F. P. E. c/ D. P., N. R. s/resolución de contrato".

2. **CONFIRMAR** la sentencia interlocutoria Reg. N° 07/15 obrante a fs. 179/181 de los autos caratulados: "D. P., N. R. c/ Herederos de M. L., J. F. P. E. S/ Escrituración".

3. **CONFIRMAR** la sentencia definitiva obrante a fs. 775/586, Reg. N° 38/19 de los autos caratulados: "Herederos de M. L. J. F. P. E. c/ D P., N. R. s/resolución de contrato"..

4. **IMPONER** las costas a la apelante perdidosa (art. 69 del CPCC).

5. **REGULAR** los honorarios de los letrados C. M. M., C. F. M. y A. V. O., en conjunto, en el 30 % de lo que corresponda por su actuación en la instancia de grado, y los del letrado P. S. en el 27%, de lo que corresponda por su actuación en la instancia anterior, con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 6, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

6. **REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.**

REGISTRADA BAJO EL N° /20. SDC. CONSTE.