------ En la ciudad de Rawson, capital de la Provincia del Chubut, a los 14 días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno, reunido en Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia, con la presidencia del Dr. Alejandro Javier Panizzi y la asistencia de los doctores Mario Luis Vivas y Jorge Luis Früchtenicht, para dictar sentencia en los autos caratulados: **"Herederos de M. L., J. F. P. E. c/ D. P., N. R. s/ Resolución de contrato"** (Expte. N° 25.374-2021), según el sorteo practicado a hoja 985. ----------

------ Acto seguido, se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es procedente el Recurso de Casación? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? ----------

------ **A la primera cuestión el Dr. Mario Luis Vivas dijo:** ----------

------ **I.- El trámite en las instancias ordinarias.** ----------

------ **I.1.-** La sentencia de Primera Instancia SD N° 38/2019 (fs. 775/787) resolvió, por un lado, admitir la demanda de resolución de contrato entablada por el Sr. J. F. P. E. M. L. contra el Sr. N. R. D. P., en relación con la compraventa del establecimiento rural "L. C.", según datos que consignó; dispuso los reintegros pertinentes; impuso las costas al demandado perdedor y reguló los honorarios profesionales respectivos. Por otro lado, también resolvió rechazar la demanda de escrituración y consignación que planteó el Sr. N. R. D. P. contra el Sr. J. F. P. M. L., con costas y reguló los respectivos estipendios profesionales. Ordenó, por último, dejar constancia de esta decisión en el expediente acumulado. ----------

------ **I.2.-** Esa resolución fue apelada -en lo que interesa al caso- por la parte compradora-perdedora, Sr. D. P. (hojas 788 y 789); y expresó agravios a fs. 812/830 vta. La parte ganadora-vendedora, herederos de M. L., contestó esos agravios a hojas 832/836 vta., en particular los vinculados a las cuotas impagas y a la escrituración. ----------

------ **I.3.-** La Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn mediante la sentencia SDC N° 13/2020, de fs. 839/868 vta., confirmó -en sustancia- la decisión de primera instancia dictada en los autos *"H. de M. L., J. F. P. E. c/ D. P., N. R. s/ Resolución de contrato"*; impuso las costas a la parte perdedora, y reguló los honorarios de los profesionales (puntos 3, 4 y 5). ----------

------ A continuación, y para favorecer la lectura de mi voto realizaré una breve reseña de las distintas razones que emplearon los camaristas para resolver el recurso, para poder hacer, luego, la tarea de confronte en base a las invocaciones del recurrente. ----------

------ **I.3.1.-** El primer votante reseñó, sintéticamente, los agravios y consideró que eran técnicamente suficientes, y adelantó la forma en que los trataría y así como la normativa a aplicar. ----------

------ En relación con las pruebas y su valoración, analizó: ***1)*** el embate dirigido contra la pericia contable (su apartamiento, el valor, el contenido) para descartarlo; ***2)*** luego analizó la excepción fundada en el art. 1375, inc. 4°, del Código Civil y la desechó por las conclusiones a las que arribó sobre la pericia; ***3)*** señaló que no obstaba a ello el alerta del perito de no contar con todos los recibos, y que se acreditó que estaba paga la cuarta cuota y parte de la quinta; ***4)*** agregó que el pago debe ser íntegro, pues -dijo- no puede imponerse al acreedor pagos parciales; ***5)*** sobre el ocultamiento de la operación por los impuestos que alegó el recurrente, el juez invocó el principio de que no se puede alegar su propia torpeza; ***6)*** examinó, luego, la prueba de los pagos, resaltó la invocación del art. 1735, inc. 4°, del CC frente a los arts. 895 y 896 del CCyC y explicó que el hecho de que pueda acreditarse el pago por cualquier medio no quita que los que están debatidos fueron defectuosos; ***7)*** el magistrado afirmó, respecto de la declaración de la Dra. Grandmontagne -como abogada de Mac Lean- sobre los recibos de los pagos, en confronte con la pericia informática, que le corresponde a la jueza de primera instancia la elección y valoración de las pruebas, y ello es irrevisable; ***8)*** a lo que agregó que no advierte que la jueza no hubiera valorado la declaración de la abogada mencionada, en cuanto

sostuvo que los recibos no eran oficiales. ----------

------ Sobre el intercambio epistolar, la mora y la resolución del contrato, consideró que: ***9)*** el día 05/11/2013, el Sr. D. P. intimó al Sr. M. L. a realizar los actos necesarios para la escrituración en razón de que el día 22/03/2012 pagó la segunda cuota y transcurrió el plazo de 30 días previstos para concretarla, de modo inválido por no incluir una consecuencia jurídica expresa; ***10)*** esa comunicación no sirvió para colocarlo en mora, sino que el reclamo resulta de un retardo; ***11)*** el plazo para escriturar, según los términos del contrato que analizó, es indeterminado y tácito porque el pago de la cuota que habilitaba su reclamo se efectuó con posterioridad. ----------

------ En cuanto a la intimación que el Sr. M. L. formuló por Carta Documento (CD) al Sr. D. P., el camarista primer votante consideró que: ***12)*** la intimación del 07/11/2013, a diferencia de la anterior, invocó la mora de D. P. en las cuotas quintas y sexta, para proceder a resolver el contrato; ***13)*** D. P. contestó por CD del 12/11/2013 con alegación a las transferencias que realizó, la operatividad del art. 1734, inc 4° del Código Civil, y la excepción de incumplimiento contra M. L. por incumplir la obligación de escriturar de la cláusula séptima; ***14)*** quedó plenamente acreditado -dijo el juez- el incumplimiento de las cuotas quinta y sexta, por lo que asumió que el vendedor M. L. estaba facultado para resolver el contrato, incluso extrajudicialmente por CD como ocurrió; ***15)*** mientras que las obligaciones del comprador D. P. eran -según entendió- de resultado, y, no obstante, éste dedujo las excepciones que en primera instancia se rechazaron y por ello apeló. ----------

------ Consideró por el rechazo de la excepción de D. P., que: ***16)*** el recurrente explicó que compró el campo de M. L. a tranquera cerrada, con animales incluidos, pero sobre éstos pesaba una interdicción de venta del S. por una enfermedad que desconocía que tuviera, y que esto le impidió cumplir los pagos con su producción, hasta que la erradicó en el año 2014; ***17)*** el camarista analizó -según los términos teóricos que desarrolló- que ésta es una excepción

de incumplimiento parcial, y que sobre quien la invocó pesa la carga de acreditar tanto el defecto de la prestación (enfermedad de los animales e interdicción de venta) como que no la conocía; 18) la única prueba que detalla los defectos del ganado es el informe del S. y no acredita la pretensión de D. P.; 19) reiteró que el apelante sostuvo que de los autos "D. P. c/ M. L." (sic) surge que los corrales tenían una interdicción de venta de hacienda al 2011 y que el contrato se realizó en el 2012; pero esto, dijo el camarista, era algo que debía acreditar D. P. y consideró que no lo hizo; por lo cual rechazó la excepción en examen. -

------ También consideró el juez prevotante sobre la transferencia de la titularidad del ganado, que: ***20)*** según el Sr. D. P. cuando concurrió al Juzgado de Paz para inscribirla, le indicaron que debía primero transferirlo ante el S., y precisó que intimó a M. L. para que firmara, pero -siguiendo al recurrente- esta situación vigente al momento del recurso actualmente no subsiste, y por ello, el juez la desestimó. ----------

------ El camarista expresó como conclusión, que: ***21)*** no existe causa que justifique el incumplimiento del pago de las cuotas cuarta y quinta; la aplicación del art. 1201 del Código Civil, con la consecuente resolución extrajudicial, resulta ajustada a derecho y no es aplicable la excepción de cumplimiento parcial; ***22)*** por estas razones consideró innecesario analizar las cuestiones sobre el incumplimiento de la escritura. Sobre esta base propuso confirmar la decisión de primera instancia. ----------

------ **I.3.2.-** La camarista que votó en segundo orden, consideró la reseña de los autos que formuló el juez precedente, y analizó que: ***1)*** tanto en primera instancia como en el voto anterior se valoraron las pruebas periciales obrantes en autos, y -dijo- si bien no estaban obligados a seguir las conclusiones del experto, no encontraron razones para apartarse; ***2)*** reexaminados esos dictámenes, sostuvo que tampoco encontró elementos que demuestren el error achacado, y no puede apartarse de la conclusión sobre pagos y fechas; ***3)*** tampoco el recurrente acreditó que las pericias fueron valoradas fuera del

contexto contractual, y de la contundente prueba testimonial e informática, que permiten concluir -dijo- que D. P. adeudaba las cuotas cuarta y quinta; 4) descartó como válidos los pagos de dinero en efectivo, por falta de recibo, según se alegó por cuestiones de ocultamiento, y consideró que las sumas involucradas exigían una actitud diligente; 5) sobre los arts. 895 y 896 del Cód. Civil y Comercial señaló que resultan inaplicables por la fecha de los hechos sobre falta de pago, pagos incompletos, fuera de término, circunstancias éstas que -dijo- llevan a concluir que medió un incumplimiento que determinó la resolución del contrato por decisión del acreedor y se confirmó por la sentencia de grado; 6) señaló que formuló cuestionamientos retóricos (sin especificar expresamente cuáles) que son inadmisibles como técnica recursiva; 7) también que la declaración de la Dra. G., abogada de M. L., no conmueve los informes periciales, pues indicó que los recibos no eran oficiales ni válidos. ----------

------ En cuanto a la excepción de incumplimiento alegada por el Sr. D. P. para resistir la resolución del contrato, expresó que: ***8)*** el art. 1375, inc. 4° del CC invocado resulta aplicable para pagos recibidos sin reservas, pero ello no significa que el acreedor renunció a solicitar la resolución por incumplimientos posteriores; ***9)*** el supuesto incumplimiento por recibir animales enfermos, con interdicción de venta, resulta -siguiendo al camarista anterior- un excepción de incumplimiento parcial, cuya prueba correspondía a quien la invocó; ***10)*** no se acreditó que estuvieran enfermos los animales al momento de la compra del predio a tranquera cerrada, tampoco que mediara incumplimiento de transferir esos animales o que hubiera subsistido la clausura establecimiento o se hubiera ocultado o desconocido tal hecho; consideró que las manifestaciones del recurrente no refutan las conclusiones de la sentencia de primera instancia sobre el traspaso de las señas y marcas. ----------
------ Como conclusión, expresó que: los argumentos del primer agravio no conmueven las conclusiones de la decisión de grado sobre los hechos, la valoración probatoria o la aplicación de las normas que determinaron la desestimación de la excepción de incumplimiento alegada por D. P., ni el juicio sobre la validez la resolución extrajudicial del contrato dispuesta por M. L. Esta

decisión, precisó la segunda votante, torna inconducente ingresar a tratar las quejas de fs. 821 vta. (letra b), 828 vta. (letra e), y 829 vta. (letra f), por ser todas dirigidas a revocar la sentencia de grado y admitir el juicio por escrituración y pago por consignación. ----------

------ **I.3.3.-** El tercer camarista no emitió su opinión porque consideró que se había formado la mayoría en relación con las cuestiones propuestas al acuerdo.

------ **II.- El recurso de casación y su trámite:** ----------

------ **II.1.-** El Dr. P. S., apoderado del Sr. N. D. P., presentó el recurso extraordinario de casación de fs. 898/919 vta. (ID 86203) contra esta sentencia de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn, con fundamento en las causales de quebrantamiento de las formas y arbitrariedad previstas por los arts. 290 y 291, inc. *e* del CPCC. ----------

------ La Alzada por la SI N° 56/2020 (fs. 923/926 vta.) declaró inadmisible el recurso. Deducida la queja por la parte recurrente, este Superior Tribunal según constancia de fs. 935 (proveído 12/05/2021) declaró mal denegada la casación y dispuso su trámite. ----------

------ **II.2.-** El casacionista expuso, sintéticamente y en lo que interesa a esta instancia, dos cuestiones. Por un lado, denunció el quebrantamiento de forma de la sentencia, y, por otro, su arbitrariedad. Consecuente, pidió que se la declare nula mandando a dictar una nueva decisión, o, en su defecto, si se considera procedente la causal de arbitrariedad, que se la case para resolver el caso conforme a derecho (apartado III, fs. 900 vta./902). ----------

------ En relación con la primera causal, precisó sucintamente que: ***1)*** la sentencia omitió considerar una cuestión esencial para la resolución del caso, esto es, si el Sr. D. P. constituyó en mora al Sr. M. L. respecto de la obligación de escriturar, planteo -dijo- apto para resolver la demanda de escrituración y la

excepción de incumplimiento para repeler la resolución del contrato; 2) los jueces violaron las mayorías decisorias, pues de la sentencia no surge la posición de la segunda votante (omisión deliberada) sobre el juicio de escrituración y el pago por consignación (el expediente acumulado), tal que permita un acuerdo y la decisión definitiva de todos los planteos; 3) el tercer juez tampoco voto porque consideró que se había alcanzado la mayoría (apartado V.1, fs. 908vta./910). ----------

------ Sobre la imputación de arbitrariedad, expuso, con transcripción de las partes pertinente de los votos, que: ***1)*** realizaron una exégesis irrazonable del art. 1201 del Cód. Civil al invertir la carga de la prueba, pues -dijo- se pasó de exigir la acreditación del defecto o inexactitud de la prestación ejecutada a tener que probar también que desconocía ese defecto o inexactitud; ***2)*** con esto último, dijo, los jueces introdujeron una defensa no alegada por la contraria; ***3)*** no tuvieron en cuenta el informe del S., de donde surgen las fechas de interdicción de venta del ganado enfermo, anterior a la compra del predio, determinante para la excepción de incumplimiento que invocó; ***4)*** tampoco consideraron las pruebas de los pagos de las cuotas en cuestión (la pericial y la testimonial sin confrontar las restantes pruebas) e interpretaron erróneamente el art. 1375, inc. 4° del Cód. Civil, en tanto que -según su punto de vista- el recibo sin reservas de los pagos, aun cuando no sean integrales, enervan la posibilidad de resolución del contrato (fs. 910/917). ----------

------ En subsidio, también invocó arbitrariedad en relación con: ***5)*** la interpretación irrazonable del art. 509 del Cód. Civil que convirtió el plazo indeterminado tácito para escriturar, en uno indeterminado sujeto a la voluntad del juez (fs. 917/919). ----------

------ En el apartado VI sostuvo la “reserva” de la cuestión federal por los derechos que invocó. ----------

------ Sobre esta base solicitó que, si resulta procedente la causal de quebrantamiento de forma se declare nula la sentencia y se mande dictar una nueva; o si considera procedente la causal de arbitrariedad que case y resuelva el caso conforme a derecho. ----------

------ II.3.- El Dr. P. S. presentó, a fs. 938/957 y vta., el memorial que habilita el art. 296 del CPCC, ajustándose al recurso interpuesto. ----------

------ La parte contraria, por su lado, también presentó su memorial a fs. 959/978 vta. (ID 323763). Señaló, sucintamente, los aspectos formales del recurso de casación que, a su criterio, no están satisfechos (cuestionó la exposición de antecedentes); realizó su propia reseña de antecedentes (pretensiones, defensas, pruebas y argumentos decisorios de las instancias ordinarias); contestó los agravios (nulidad de sentencia y arbitrariedad de sentencia por el art. 1201 del C. Civil, la enfermedad de los animales y su interdicción de venta, la valoración de los pagos y sus recibos). Sobre esta base solicitó que declare inadmisible el recurso de casación, y en subsidio que se lo rechace por los hechos probados y los argumentos que expuso. ----------

------ **III.- El dictamen del Procurador General:** ----------

------ A fs. 980 se pusieron los autos a disposición del Procurador General (providencia del 07/06/2021), que emitió el correspondiente dictamen a fs. 981/983vta. ----------

------ En lo central, señaló que -según las constancias que repasó- con la primera causal casatoria se acusaron varios asuntos dirimentes para la resolución del caso, que recibieron único tratamiento por parte de uno de los integrantes del tribunal colegiado. ----------

------ Indicó que sólo el voto del Dr. Jalil -bajo el numeral 4.13- trató el intercambio epistolar, la mora y la resolución contractual, para definir la

validez, el alcance y los efectos de la intimación que cursó el comprador D. P. al vendedor M. L. en fecha 23/11/2013, así como su relación con la posterior decisión resolutoria del vendedor. En tal examen incluyó el plazo, las condiciones y circunstancias de la obligación de escriturar. ----------

------ Agregó que ninguno de los otros dos votantes abordó esas cuestiones, todas esenciales para una resolución integral del conflicto suscitado entre las partes. La Dra. V. las excluyó expresamente del examen, según su numeral 2, por considerarlas inconducentes para su razonamiento del caso. ----------

------ Por esto consideró que existe un vicio en la conformación de la voluntad de los jueces que invalida la decisión; y que correspondería casar parcialmente la sentencia para mandar dictar una nueva en los términos del art. 290 del CPCC. ----------

------ **IV.- Análisis**: ----------

------ **IV.1.-** De la reseña anterior surge, claramente, que el casacionista cuestionó la sentencia de la cámara por quebrantamiento de forma en los términos del art. 290 del CPCC (según invocó a fs. 900 vta.), porque los jueces no analizaron -según dijo- los planteos conducentes formulados en ambas causas acumuladas: *"H. de M. L. J. F. P. E. c/ D. P. N. R. s/ Resolución de contrato"* y *"D. P., N. R. c/ H. M. L. J. F. P. E. s/ Escrituración"*. De hecho, precisó que la segunda votante omitió analizar los correspondientes a una de esas causas. Y el tercer camarista, directamente, no votó en ningún sentido porque se consideró lograda la mayoría sobre los agravios (argumentos de fs. 908 vta. a 910). ----------

------ Todas esas circunstancias, que se verifican en la sentencia SDC N° 13/2020 en examen, invalidan el pronunciamiento como acto jurisdiccional.

Me explico. ----------

------ IV.2.- En efecto, en el caso -sintéticamente- se encuentra en cuestión un planteo contrapuesto: por un lado, el Sr. D. P. (comprador del establecimiento rural) demandó al Sr. M. L. (vendedor) por escrituración y pago por consignación (Expte. n° 12/2014); mientras que el Sr. M. L. demandó al mencionado D. P. por resolución de contrato (Expte. n° 181/2014). ----------

------ **IV.2.1.-** En primera instancia se analizaron ambas demandas para dictar una sentencia única (ver copia: hojas 775/787). Se decidió hacer lugar a la demanda por resolución del Sr. M. L., y se declaró extinguido el contrato de compraventa, disponiéndose que el Sr. D. P. reintegre el inmueble y los demás elementos y animales en las condiciones que se indicó. A su respecto, se impusieron las costas y se regularon honorarios. Y, a la par, se resolvió rechazar la demanda de escrituración y pago por consignación que planteó el Sr. D. P. contra el Sr. M. L. También con costas y honorarios.----------

------ Esa decisión fue apelada por el Sr. D. P. en ambas causas (hojas 788 y 789, concedidas por resolución de fs. 790). Y en su expresión de agravios (fs. 812/830 vta.) cuestionó con razones, según dijo, el análisis de la jueza de primera instancia porque consideró que: ***a)*** según las pericias contables el Sr. D. P. adeudaba las cuotas 5ta. y 6ta. al tiempo de la intimación por resolución de contrato (fs. 816/821 vta.); ***b)*** estaba exclusivamente a cargo del comprador D. P. instar la escrituración, como cumplir los deberes secundarios de colaboración, para la preparación de la escritura (fs. 822vta./826vta.); ***c)*** debía rechazarse la excepción de incumplimiento deducida por el Sr. D. P. contra el vendedor Sr. M. L., porque, como comprador del predio a tranquera cerrada, no acreditó que los animales incluidos en la operación estuvieran infestados o que no conociera su estado (fs. 826vta./828); ***d)*** tampoco acreditó el incumplimiento de la transferencia de la marca y señal de esos animales, o la necesidad de ese acto (fs. 828 y vta.). ----------

------ También se agravió porque la jueza *a quo* omitió considerar que: ***e)*** quedó acreditado que el Sr. M. L. era el principal interesado en la postergación de la

escrituración por cuestiones impositivas, y no confrontó ello con la interdicción de venta de los animales por estar enfermos y la consecuente tolerancia en las fechas de los pagos (fs. 828vta./829vta.); f) la pretensión de cobro del 50% del sellado del boleto de compraventa (fs. 829vta.). ----------

------ IV.2.2.- Así, en rigor, advierto que con esa apelación la parte formuló planteos precisos sobre ambas causas, fundados en los diversos elementos obrantes en ellas que vinculó jurídicamente; lo que imponía el deber de su tratamiento por la cámara (art. 34, inc. 4°, y 165, inc. 6° y 274 del CPCC). ----------

------ **A)** El primer votante los abordó, a su manera. Y puedo señalar, sin que esto implique expedirme sobre su mérito, que trató en forma conjunta el cuestionamiento contra la pericia contable, en relación con el pago de las cuotas discutidas, la validez de la intimación por resolución, el ocultamiento de los pagos y sus recibos. En particular, analizó el intercambio de CD de D. P. contra M. L., la constitución en mora por la escrituración, y las vicisitudes del plazo para realizar esa escritura; así como la intimación por CD de M. L. contra D. P. por la resolución del contrato, y el rechazo de la excepción de incumplimiento de D. P. por el ganado infestado y su interdicción de venta. Por último, examinó el cuestionamiento por la transferencia de la marca y señas (fs. 849/861 vta.).--

------ Como conclusión señaló que no se acreditó una causa que justifique el incumplimiento del pago de las cuotas (obligación que calificó de resultado); estimó ajustada a derecho la resolución extrajudicial del contrato e inaplicable la excepción de incumplimiento parcial; y estimó innecesario expedirse sobre las cuestiones especiales por el incumplimiento de la escrituración. Por todo esto propuso confirmar la decisión del grado anterior, con costas y honorarios (fs. 862). ----------

------ **B)** La segunda camarista, en cambio, inició su voto con el examen del cuestionamiento a la pericia contable remitiéndose, expresamente y sin más, a lo expuesto por la jueza *a quo* y el camarista prevotante (fs. 864). Sólo precisó su visión sobre la valoración de la prueba y los criterios judiciales que estimó

aplicables. Y concluyó -muy sucintamente- que el apelante no logró persuadirla de que se valoró la pericia contable fuera del contexto del caso (en cuanto al reconocimiento de los pagos y la modalidad de recibirlos en efectivo); a lo que agregó -sin otras precisiones- la "contundente prueba testimonial y pericial informática" (fs. 865). Con esta base tuvo por cierto que, cuando el Sr. M. L. envió la CD del 2-11-2013, estaban impagas las cuotas 5ª y 6ª (sic). Y, a la par, descartó los pagos en efectivo sin recibo válido, que se invocaron como ocultos, y la aplicación de las normas del CCyC sobre la prueba de los pagos (fs. 865 y vta.). ----------

------ Agregó la jueza, también, que los argumentos recursivos (señaló el punto II.4, sin otra precisión) son interrogaciones retóricas, y por ello los descartó. Valoró el testimonio de la Dra. L. G., como abogada de confianza de M. L., sobre los recibos no oficiales que otorgó, y dijo que no conmovía las pericias (fs. 865 vta.). ----------

------ A continuación analizó los agravios del Sr. D. P. por el rechazo de la excepción de incumplimiento, que planteó para resistir la resolución del contrato. Remitió al análisis del primer votante y a los términos de la sentencia de primer grado. Señaló que las manifestaciones (del recurrente) no alcanzaban objetivamente para refutar esa decisión en relación con la transferencia de las marcas y señales (fs. 866). ----------

------ Concluyó su voto sosteniendo que las razones del primer agravio no conmueven la sentencia en relación con la apreciación de las pruebas o la aplicación de las normas, que llevaron a desestimar la excepción de incumplimiento alegada por D. P., y a juzgar que la resolución extrajudicial que formuló M. L. resultó ajustada al contrato y a los incumplimientos del comprador. Con estas razones acompañó la propuesta de decisión del primer votante (fs. 866 vta.).----------

------ Y señaló que esa propuesta de decisión "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 -dijo- dirigidas a revocar la sentencia de grado y admitir la demanda del juicio por escrituración y pago por consignación que explicita a modo de conclusión el Sr. D. P.” (fs. 866 vta.). ----------

------- C) En vista de las intervenciones anteriores, se dejó constancia en la sentencia de que el tercer camarista no emitiría su opinión porque se consideró formada la mayoría (fs. 868). ----------

------ **IV.2.3.-** Como conclusión de esta reseña considero que, si bien el primer votante analizó -insisto: a su modo- los objetos contrapuestos conducentes de cada proceso acumulado (pericia sobre pagos, escrituración, resolución, excepción de incumplimiento), la segunda votante sólo trató el correspondiente a uno de ellos (pericia sobre pagos, resolución y excepción de incumplimiento) y sin más consideró directamente inconducente analizar el objeto del otro proceso (escrituración y pagos por consignación). Y el tercer votante no intervino en ningún sentido porque se consideró formada la mayoría para decidir los planteos del recurrente. Circunstancia ésta que, como quedó manifiesto, no era cierta. ----------

------ Así, le asiste la razón a la parte casacionista en cuanto cuestionó la sentencia de la Cámara por quebrantamiento de forma (art. 290, CPCC). Fundamentalmente, en cuanto indicó que no se trató en forma fundada y por mayoría un planteo conducente del proceso vinculado por escrituración (la mora y obligación de escriturar), que también era determinante como una de las excepciones de incumplimiento para repeler la resolución contractual del otro proceso (fs. 901). De modo que, según precisó, el primer votante quedó en solitario con su análisis de los casos, la segunda votante omitió tratar el objeto del Expte. n° 12/2014 acumulado, y el tercer juez directamente no votó (fs. 908vta./910). ----------

------ **IV.2.4.-** Ahora bien, por la verificación de la crítica a partir del cotejo que realicé de las constancias, resulta innegable que la sentencia de la cámara no cumple la exigencia de ser una decisión adoptada por una mayoría con

fundamentos sustancialmente concurrentes (arts. 44, párr. 2º, y 169 de la Constitución del Chubut; arts. 34, inc. 4°, 165, inc. 6°, 166 y 274, del CPCC; Gómez, 2015. Derecho a la motivación de las sentencias, Córdoba: Advocatus, p. 113 y sig.), tal que enlace jurídicamente los agravios que habilitaron la competencia revisora de la alzada con las circunstancias concretas de ambos casos acumulados. ----------

------ La consecuencia de esta falta es la nulidad de la decisión en los términos del art. 299, párr. 2°, del CPCC. Y con esto queda inhibida la segunda causal invocada (art. 291, inc. *e*, CPCC; fs. 910 y sig., punto V.2), porque remite al examen del fondo y no estamos en presencia de una sentencia que -como indiqué- decida ambas demandas y respondes contrapuestas (doc. art. 164, párr. 2°, Constitución de la Provincia del Chubut; arts. 1°, 7°, y 32, inc. 5°, ley V-37; arts. 1° y 8°, ley V-17; este tribunal: SD N° 4/SRE/2017 y sus remisiones). ----

------ **IV.2.5.-** Vale señalar que este examen del quebrantamiento de formas, con sus consecuencias, que propongo para los presentes autos acumulados, también es el que sostuvimos en otros pronunciamientos con planteos de similar tenor.

------ Así, por caso, en la SD N° 5/SRE/2018 se indicó que: “cada voto individual debe contener una opinión propia, expresa y fundada en hechos y derecho. Además debe haber mayoría respecto de cada cuestión esencial. Y no se arriba a la mayoría cuando los votos no se encuentran debidamente fundados, v.gr. omiten el tratamiento de una cuestión, fijan posición sin dar razones, no desarrollan un criterio personal, se limitan a remitir a decisiones previas sin fijar posición expresa, se restringen a coincidir con el anterior votante”. En el mismo sentido las SD N° 16/SRE/2018 y SI N° 76/SRE/2018. Y más antiguas, con el mismo criterio, v.g., las SD N° 4/SRE/2007, 11/SRE/2002 y 17/SRE/1999, entre otras. ----------

------ **V.- Decisión:** ----------

------ Por lo tanto, en función de lo analizado por la causal del art. 290 del CPCC, y considerando el dictamen del Procurador General, propondré al Acuerdo declarar la nulidad del pronunciamiento de fs. 839/868 vta. en cuanto confirmó la decisión de primera instancia, para disponer el reenvío de los casos acumulados a fin de que sean resueltos por los subrogantes legales, en función de los agravios de fs. 812/830vta. y según una valoración de las pruebas -agregadas a los expedientes- congruente con los principios que gobiernan la interpretación de los contratos, previendo la respectiva imposición de costas y la regulación de honorarios por las tareas de segunda instancia (art. 299, párr. 2°, CPCC). ASÍ LO VOTO. ----------

------ En cuanto a las costas que corresponde por esta instancia extraordinaria, teniendo en cuenta las razones que fundan esta decisión, y la posición que asumió la contraria perdidosa, "Herederos de J. F. P. E. M. L." (fs. 959/978 vta.), propondré que sean puestas a su cargo (art. 69, CPCC). **ASÍ LO VOTO**.

------ Y respecto de los honorarios profesionales, en mérito a la extensión, calidad, eficacia de la labor cumplida y el resultado obtenido, propondré regular los honorarios del Dr. P. D. S., letrado de la parte casacionista, en un 30 % de los que en definitiva se fije a favor de esa representación por la tarea de primera instancia (arts. 8° y 13 y concs., ley XIII-4); y los de los Dres. C. F. M., C. M. M. y A. O., por la parte recurrida, en conjunto, en el 25% también de lo que corresponda para esa representación por los trabajos de primera instancia (arts. 8°, 9°, 13, ley XIII-4). En ambos casos, con más el IVA si correspondiera y sin perjuicio de la aplicación de los mínimos arancelarios. **ASÍ LO VOTO**. -------

------ A la primera cuestión el Dr. Alejandro Javier Panizzi dijo: ----------

------ **1.-** ***INTROITO*****:** ----------

------ Considero adecuada y suficiente la reseña de los antecedentes de la causa que efectuó el primer votante, Dr. Vivas. Razones de celeridad y economía

procesal aconsejan que evite reiteraciones innecesarias, y la doy aquí por reproducida. Por ello, sobre los trámites realizados en las instancias precedentes, así como los agravios expuestos por el casacionista (con invocación de las causales de los arts. 290 y 291, inc. e, CPCC), remito a su lectura. ----------

------ 2.- CAUSALES CASATORIAS: ----------

------ Diré, por mi parte, que el casacionista cuestionó la sentencia de la alzada *a quo* (hojas 839/868 vta.) mediante la invocación de dos causales: ***a)*** art. 290 del CPCC, porque -en síntesis- se dictó con violación de las mayorías decisorias, en tanto no hay -según dijo el recurrente- una posición mayoritaria que permita el acuerdo y la obtención de una sentencia definitiva estimatoria o desestimatoria de todos los planteos (hoja 901 y conc.); y ***b)*** art. 291, inc. *e*, CPCC, porque los jueces prescindieron del texto legal aplicable con una irrazonable interpretación de los arts. 509 y 1201 del Cód. Civil, se expidieron sobre cuestiones no planteadas por las partes, y omitieron considerar prueba decisiva (hojas 901/902 y conc.). ----------

------ Y al enfrentar -lectura mediante- estas razones de la parte con el contenido de la decisión en examen, puedo adelantar que también coincido con el colega que me precedió en el voto en que la causal por quebrantamiento de forma (art. 290, CPCC) es -en virtud de las constancias del caso- la que habilita esta instancia extraordinaria. ----------

------ 3.- ***ANALISIS*****:** ----------

------ En efecto, los camaristas que votaron en primer y segundo orden no conformaron una mayoría decisoria de los planteos que formuló la parte sobre los casos vinculados. Y el tercer votante no concretó su aporte para salvar esa situación. ----------

------ Esto es patente porque el primer votante analizó los agravios -sin que esto implique aquí su aval de fondo- introducidos con el recurso de apelación (hojas 812/830 vta.), en relación con la sentencia de primera instancia (hojas 775/787).

------ Pero la segunda votante sólo trató los relacionados con uno de los casos para confirmar la sentencia de primera instancia (los referidos a la resolución contractual de la venta del campo a tranquera cerrada: hojas 863 vta. a 866 vta.), y omitió considerar las cuestiones esenciales deducidas en el recurso de apelación también por el otro caso acumulado (en el que se pretendía la escrituración del predio y su agregado). ----------

------ Así lo dijo expresamente a hoja: 866 vta., cuando -sin más- señaló que: *"(l)a decisión que se postula de confirma la sentencia por resolución contractual torna inconducente ingresar a las quejas que se individualizan a fs. 821 vta. con letra b); 828 vta. e) y 829vta. f) todas ellas dirigidas a revocar la sentencia de grado y se admita la demanda del juicio por escrituración y pago por consignación"*. ----------

------ Y, dentro de este contexto, esa falla de la sentencia se consolidó cuando el tercer votante no se expidió sobre ningún planteo, porque se asumió -erróneamente- que estaba logrado el concurso de votos. ----------

------ **4.-** A esta altura del examen, como conclusión sintética, puedo señalar que: ***a)*** los agravios por la solución de los casos acumulados no se agotaban con tratar la resolución de contrato; sino que, también, "tornaban" necesario tratar la obligación de escriturar y las excepciones de incumplimiento deducidas en función de las pretensiones de las partes -en sus demandas y respondes respectivos, como se indicó- y las pruebas producidas; y ***b)*** esta falta de acuerdo sustancial quedó latente y no se salvó con la intervención del tercer votante (art. 274, CPCC). ----------

------ 4.1.- Queda claro, así, que en la sentencia que se revisa no existe (como también señaló el Procurador General en su dictamen de hojas 981/983 vta.) una mayoría decisoria, con unidad de criterio, sobre los temas esenciales llevados a la cámara; y que, con ello, se afectó la garantía de los derechos constitucionales del debido proceso y a contar con una sentencia debidamente fundada en ley (doc. arts. 44 y 169 de la Constitución del Chubut). ----------

------ No estamos, por lo tanto, frente a una decisión jurisdiccional válida en cuanto confirma la sentencia de primera instancia y sus accesorios (su punto 3° y consecuentes del resuelvo). ----------

------ Esta situación debe remediarse por conducto del párr. 2° del art. 299 del Código Procesal Civil y Comercial. ----------

------ **4.2.-** Por esto, también coincido con el primer votante en que las circunstancias del caso y esta solución que se propone, hacen inadmisible considerar, efectivamente, a la segunda causal por arbitrariedad (art. 291, inc. *e*, CPCC), según se planteó (hoja 901). ----------

------ **5.- *CRITERIOS*:** ----------

------ Por último, y en relación con la solución a la que arribo, para aunar criterios también quiero agregar a la jurisprudencia de este Cuerpo que invocó el colega prevotante sobre la causal aplicada, que presenta un derrotero -efectivamente- pacífico desde antaño. ----------

------ Así, por ejemplo, ya desde la causa registrada como SD N° 4/SRE/1996 este Tribunal indicó que: ***a)*** la garantía constitucional del juicio previo supone el respeto a las formalidades legales para que el proceso pueda desembocar en una sentencia válida, ***b)*** las propias formalidades de la sentencia son consideradas imprescindibles para que ésta sea legítima; ***c)*** por ello la ley ha establecido entre los motivos de la casación al quebrantamiento de las normas

procesales; d) así, en tanto y en cuanto, la inobservancia de las formas consagradas por la ley también constituye una errónea aplicación del derecho.

------ Esos criterios, insisto, con la consecuente nulidad del decisorio y el reenvío por disposición del Código procesal, son, como en autos, los que se han reiterado en las posteriores SD N° 2/SRE/1998; 12 y 26/SRE/1999; 4/SRE/2004; 4/SRE/2017; y SI N° 47/SRE/2005 con sus citas, entre muchas otras. ----------

------ **6.-** ***SOLUCION*****: ----------**

------ Considero, por todo lo analizado, que corresponde hacer lugar a la impugnación por quebrantamiento de forma que planteó el casacionista (art. 290, CPCC; por su relación con los arts. 274, CPCC, y 44 y 169 de la Const. del Chubut), disponer la anulación de la sentencia de cámara (hojas 839/868 vta.) en cuanto confirmó la decisión definitiva de primera instancia y sus accesorios, y devolver los casos acumulados para que los subrogantes legales dicten nueva sentencia (art. 299, párr. 2°, CPCC). **ASI LO VOTO.** ----------

------ Y por las mismas razones, también considero que las costas de esta instancia extraordinaria deben imponerse a la parte contraria por su posición frente al recurso (hojas 959/978 vta.) y su resultado en esta instancia (art. 69, CPCC). ----------

------ Comparto, finalmente, la decisión del colega prevotante sobre los honorarios para los profesionales que intervinieron por cada parte. Así, por las mismas razones que invocó, estimo correcto regular el 30% al Dr. P. D. S. (apoderado de la parte casacionista) a calcular de los honorarios que finalmente se fijen por su representación en primera instancia (arts. 8, 13 y concs., ley XIII-4); y también así, con el 25% en conjunto para los Dres. C. F. M., C. M. M. y A. O. (por la parte recurrida), a computar de lo que se les regule por sus trabajos en primera instancia (arts. 8, 9 y 13, y concs., ley XIII-4). También con IVA, si

correspondiera, y con reserva de aplicar los mínimos arancelarios. TODO LO QUE ASI VOTO. ----------

------ A la segunda cuestión el Dr. Mario Luis Vivas dijo: ----------

------ En razón del resultado al que he arribado sobre el quebrantamiento de forma, propongo la siguiente resolución para el recurso de casación: **1°)** declarar la nulidad de la sentencia SD N° 13/2020 de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn en cuanto fue materia de agravios por quebrantamiento de formas (art. 290, CPCC); **2°)** disponer el reenvío de los casos acumulados para que ese tribunal, con los respectivos subrogantes legales, dicte un nuevo fallo ajustado a los términos del recurso del Sr. N. R. D. P., y a las constancias del caso (art. 299, párr. 2°, CPCC); **3°)** imponer las costas de esta instancia extraordinaria a la parte perdidosa "Herederos de J. F. P. E. M. L." (art. 69, CPCC); **4°)** regular los honorarios del Dr. P. D. S. en un 30 % de los que en definitiva se fije a favor de la representación que ejerce por las tareas de primera instancia (arts. 8, 13 y concs., ley XIII-4); y los de los Dres. C. F. M., C. M. M. y A. O., en conjunto, en el 25% a calcular por lo que se regule en primera instancia para la representación que ejercen (arts. 8°, 9°, 13, y concs., ley XIII-4). En ambos casos, con más el IVA si correspondiera y sin perjuicio de la aplicación de los mínimos arancelarios. ----------

------ **A la segunda cuestión el Dr. Alejandro Javier Panizzi dijo:** ----------

------ Atento como he votado a la primera cuestión, estoy de acuerdo con la decisión que propone el Dr. Vivas. **ASI LO VOTO**. ----------
------ Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros de este Superior Tribunal por haberse logrado la mayoría (art. 16 de la Ley V N° 174, conc. con los arts. 274 y 275 del CPCC), por lo que corresponde dictar la siguiente: ----------
---------- **S E N T E N C I A** ----------

------ **1°) DECLARAR** la nulidad de la sentencia SDC N° 13/2020 de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn, en cuanto fue materia de agravios por la causal de quebrantamiento de forma (art. 290, CPCC). ----------

------ **2°) DISPONER** el reenvío de los casos acumulados para que ese tribunal, con los respectivos subrogantes legales, dicte un nuevo fallo ajustado a los términos del recurso deducido por el Sr. N. R. D. P., y a las constancias del caso (art. 299, párr. 2°, CPCC). ----------

------ **3°) IMPONER** las costas de esta instancia extraordinaria a la parte perdidosa "Herederos de J. F. P. E. M. L." (art. 69, CPCC).----------

------ **4°) REGULAR** los honorarios del Dr. P. D. S. en un 30% de los que en definitiva se fije a favor de la representación que ejerce por las tareas de primera instancia (arts. 8° y 13, y concs., ley XIII-4); y regular los de los Dres. C. F. M., C. M. M. y A. O., en conjunto, en el 25% a calcular de lo que se regule en primera instancia para la representación que ejercen (arts. 8°, 9°, 13 y concs., ley XIII-4). En ambos casos, con más el IVA si correspondiera y sin perjuicio de la aplicación de los mínimos arancelarios. ----------

------ **5º) REGÍSTRESE**, notifíquese y oportunamente devuélvase. ----------

Fdo. Alejandro Javier Panizzi y Dr. Mario Vivas.

Registrada el 15/12/2021 bajo el N° /2021. Conste.Fdo.

Claudia Tejada. Secretaria.