En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. G. Daniel HANSEN y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Heraldo E. FIORDELISI y Dr. G. N. Walter 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 - Año 2019) venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N° 181/2014) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Corresponde expedirse 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 DE MA. 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/ Di P. N. R. s/ Resolución de contrato" y su acumulado "D. P., N. R. C/ Herederos de Mac L. J. F. P. E. S/ Escrituración" ?; **CUARTA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?. y expedirse en el orden sorteado.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. G. D. HANSEN dijo:

1.- Antecedentes del caso. A fs. 775/787 se dictó Sentencia Definitiva, la que fue apelada a fs. 788 y 789 por la parte demandada, recurso concedido libremente a fs. 790.

A fs. 568/569 se dicto Sentencia Interlocutoria Registrada bajo el Nº 125/17, la que fue apelada a fs. 570 por la parte actora, recurso concedido en relación y con efecto diferido a fs. 571.

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 ha dictado Sentencia Interlocutoria Registrada bajo el Nº 07/15, la que fue apelada a fs. 185 por la parte demandada, recurso concedido en relación y con efecto diferido a fs. 186.

A fs.839/68 del Expte. 181-2019 esta Cámara de Apelaciones, en su anterior conformación dicta sentencia definitiva, contra la misma se interpone recurso de casación a fs.898/919, que fuera denegado a fs.923/26.

Concedido el recurso de queja, el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Chubut, declara la nulidad de la sentencia SDC N°13/2020 dictada por esta Cámara, disponiendo el reenvío de la causa a este Tribunal para el dictado de un nuevo fallo.

2.- La apelación de la sentencia interlocutoria registrada bajo el Nº 125/17, de los autos caratulados: "M. L. J. F. P. E. c/Di P. N. R. s/Resolución de contrato" y la apelación de las costas.

1) A fs. 568/569 la Jueza a quo declaró abstracto el planteo de caducidad de prueba formulado por el actor y tuvo presente el desistimiento efectuado por el demandado de la prueba dirigida a AFIP, Escribanía B., Estudio S., S. A. y M. L..

2) Los herederos de M. L. apelan la imposición de costas por causar un gravamen irreparable –ver fs.570-.

3.-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 y honorarios.

1) A fs. 179/181 de los autos referenciados, la Jueza a quo rechazó la caducidad de instancia planteada por M. L..

Impuso costas en el orden causado y reguló honorarios.

2) A fs. 185 el letrado P. S. apela la imposición de costas en el orden causado prevista en dicho resolutorio.

Señala que la Jueza a quo 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 y, en tales circunstancias, se impusieron las cosas en el orden causado.

Afirma, con referencia las circunstancias de autos a la que hace alusión la Jueza de grado, que las mismas debieron ser reconocidas o tenidas en consideración con mayor detenimiento por la demandada al momento del planteo, debiendo conocer que el pago en cuestión.

Agrega 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, que no ha existido presentación tardía de las boletas de depósito. Que ellas se acompañan con la ampliación de demanda.

Señala que la demandada, al formular su planteo, contaba con todos los elementos a su alcance para que no se le puedan pasar por alto las transferencias y depósito, que, en definitiva, son la causa del rechazo del planteo de perención.

Afirma que la situación debe resolverse según el art. 69 del CPCC, -primera parte-, que instituye el principio objetivo de la derrota.

4.- La sentencia definitiva Reg. N° 38/19 de los autos caratulados: "D. P., N. R. C/ Herederos de M. L. J. F. P. E. S/ Escrituración" (fs. 775 a 786) y el recurso de apelación (los agravios de D. P.):4.1) A fs. 775/786 la 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. DI P. y 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° 14, ambos pastoriles de la Fracción D de la Colonia General Paz, Provincia de Santa Cruz.

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 treinta días de quedar firme dicho pronunciamiento, imponiendo las costas a D. P..

De otro lado, rechazó la demanda de escrituración y consignación planteada por el Sr. N. R. DI P..

4.2) Los agravios de DI P.:

A) Primeramente se agravia el recurrente por cuanto la sentencia de primera instancia consideró que adeudaba las cuotas quinta y sexta al tiempo de la resolución del contrato.

Para así decidir, la jueza a quo afirmó que ello surge de las dos pericias contables practicadas en autos.

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, así como la 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.

Agrega 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 y que, en definitiva el perito debió computar no solo pagos en efectivo que no surgen de documentación alguna, pero que 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.

Señala 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 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.

Sosteniene 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, mas no 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. Que el pago, que puede resumirse en que el pago puede ser probado por cualquier medio referenciando los arts. 895 y 896 del CCCN. Dice que la sentencia no consideró la prueba testimonial de G., la que fuera confrontada con prueba pericial informática.

Señala la parte pertinente de la declaración y refiere a la posición de la experta en informática en los autos caratulados: M. L. c/ D. P. (fs. 584).

Explica que de 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).

Arguye que 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. 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 clausulas 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, que tiene causa en un principio superior del derecho, el de buena fe contractual.

B) En segundo término expresa el recurrente que la *a quo* ha entendido que la preparación de la escritura, se encontraba exclusivamente a su cargo.

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 resulta dirimente que la Jueza haya admitido que DI P. intimó por escrituración antes que M. L. comunicara la denuncia del contrato.

Dice que sin perjuicio que la Jueza sostuviera que cuando D. P. recibe la carta documento mediante la cual M. L. resolvía el contrato, éste último ya había recibido con anterioridad 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.. Con dicho fundamento, 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 fehaciente para escriturar, colocó a todos los

involucrados en un escenario cuanto menos 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 se le ha cargado toda la responsabilidad, no solo la de instar el acto escriturario, sino también los actos de preparación de la escritura que resultan ser deberes secundarios, como si fuera una obligación exclusiva a su cargo 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.

Según sus dichos, 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 D. 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 el recurrente, aun cuando también lo hizo con la otra parte, siendo ostensiblemente más displicente –según indica-.

Menciona que 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 intimación 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 conforme lo expresado en la cláusula séptima del boleto de compraventa que uniera a las partes, 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 nec.ios 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 por encontrarse el inmueble objeto del contrato en distinta jurisdicción a la de escrituración, y que tal extremo no constituía una obligación a su cargo, ni con el título de propiedad, tampoco con el COTI 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, que efectivamente realizó el recurrente.

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 al recurrente 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).

Se agravia asimismo en el hecho de que la judicante rechace la excepción de incumplimiento, con el argumento de que tampoco se acreditó que MAC 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 MAC 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.

El recurrente se encontró con que la compraventa 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 clausula 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 su parte, 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 desconocida por el comprador, ya que era dueño de un campo cercano en 40 kms. del adquirido, refiere el quejoso aun cuando 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. Ello no quedó plasmado en el contrato que unió a las partes.

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).

Arguye 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, resultaba 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 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.

Expone que cuando intima a M. L. necesitaba de la firma de éste último, y se encontraba en mora también respecto de la hacienda.

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 el recurrente se presentó con el dinero, primero al fallido acto escriturario, y luego consignándolo en el expediente. 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. 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 participo 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 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, 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.

5.- Aclaración previa:

Previo al tratamiento de las quejas vertidas por los recurrentes, debo señalar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquéllos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (conf. CSJN, Fallos: 274:113, entre otros, CNFed. Civil y Com., sala I, ED, 115-677 -LA LEY, 1985-B, 263-; CNCom., sala C en RED, 20-B-1040, sum. 73; SC Buenos Aires en ED, 105-173, entre otras).

6).-El tratamiento de los recursos.

Conforme he venido desarrollando las cuestiones planteadas, en primer término he de referirme a la apelación de fs. 570 de la sentencia interlocutoria registrada bajo el Nº 125/17- fs. 568/69-, de los autos caratulados: "Herederos de M. L. J. F. P. E. c/ Di P., N. R. s/resolución de contrato". Seguidamente me referiré respecto del recurso contra la sentencia interlocutoria de fs.179/181

de los autos caratulados: “Di P., N. R. C/ Herederos de M. L. J. F. P. E. S/ Escrituración” y su apelación.

Por último, me adentraré en el tratamiento de los agravios de la sentencia definitiva Reg. N° 38/19 de los autos caratulados: “Di P., N. R. C/ Herederos de Mac L. J. F. P. E. S/ Escrituración” -fs. 775/786-.

7.- La apelación de la sentencia interlocutoria registrada bajo el Nº 125/17, de los autos caratulados: “M. L. J. F. P. E. c/Di P. N. R. s/Resolución de contrato” y la apelación de las costas. A modo introductorio señalo que el recurso de apelación en análisis, fue concedido a fs.571 en relación y con efecto diferido.

En dichos términos y conforme las disposiciones de los arts.249 y 263 del CPCC, la jueza a quo dispuso a fs.572 la devolución de la expresión de agravios presentada en forma extemporánea por prematura.

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.

Así las cosas, en tanto el recurrente no ha cumplido con la carga procesal impuesta por la norma citada he de 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 G. Daniel HANSEN vota por la **NEGATIVA.**

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

1 – Antecedentes – Sentencia y Agravios

Considero que han sido suficientemente reseñados por el colega preopinante los antecedentes del caso, lo resuelto en primera instancia y los agravios expresados por los apelantes, por lo que me remito a dicha síntesis en homenaje a la brevedad. En lo sustancial coincide mi opinión con la del ponente y para fundarla individualmente, según lo requiere la manda del art. 169 de la Constitución Provincial, basta formular las consideraciones que realizaré seguidamente.

2 – Tratamiento de los agravios

2.1 – Sentencia interlocutoria N° 125/17 dictada en autos "M. L. F. P. E. c/ Di P. N. R. s/ Resolución de Contrato" Apelación de las costas

El recurso en tratamiento fue concedido a fs. 571 en relación y con efecto diferido. De conformidad con lo dispuesto por los arts. 249 y 263 del CPCC, la Jueza a quo dispuso la devolución de la expresión de agravios que fuera presentada de manera extemporánea por ser prematura.

Según lo dispuesto por la norma del art. 263 del ritual, el apelante debe presentar el fundamento de su recurso dentro de los cinco días de notificada la providencia a la que se refiere el art. 262 del mismo cuerpo legal.

No habiendo el recurrente dado cumplimiento a la referida carga impuesta por la norma procesal, corresponde declarar desierto el recurso interpuesto a fs. 570 de los autos seguidos entre las partes por "Resolución de Contrato" y que ha sido oportunamente concedido. Así lo decido y propongo al Acuerdo.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo E. Fiordelisi vota por la **NEGATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. G. D. Hansen dijo,

8.- 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 y honorarios.

Rechazado el planteo de caducidad de instancia planteado por la parte demandada, la actora a fs.185 apela la imposición de costas en el orden causado prevista en la sentencia de fs. 179/181.

Dicho recurso fue concedido a fs.186 en relación y con efecto diferido, teniéndose al mismo por fundado.

A los fines de no contradecir lo que he señalado en el punto anterior, entiendo que este recurso se encontraba alcanzado por la normativa citada, esto es, los arts.249 y 263 del CPCC, y que el trámite previsto por dichas normas, es el que se debió seguir también con este recurso.

Ahora bien, tampoco pierdo de vista que dicha providencia no ha sido cuestionada y que, por consiguiente llega firme a esta instancia.

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).

Dicho ello, me adentraré en el análisis del recurso.

La imposición de costas al vencido, forma parte del principio objetivo de la derrota establecido en el art.69 del CPCC.

Sin perjuicio de ello he de señalar que la imposición de costas no responde a una cuestión matemática, sino que obedece a factores o elementos de juicio, en cuyas apreciaciones la ponderación judicial juega un papel fundamental.

Se ha dicho que: "*El artículo faculta la excención de costas al vencido siempre que el juzgador encuentre mérito para ello, cuestión que concretamente deberá expresar en su decisión bajo pena de nulidad, en general, cuando media razón fundada para*

litigar…"KIELMANOVICH, J., "Código Procesal…", tomo I, pág.238, ABELEDO PERROT, 2015-.

Tal circunstancia, suele presentarse cuando la parte dada las particularidades del caso, se encontraba convencido de la razón de su planteo.

Con fundamento en ello, no advierto un error de la Jueza de grado en la ponderación sobre la imposición de costas, toda vez que pudo existir dicha convicción.

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, se debe 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 G. Daniel HANSEN vota por la **AFIRMATIVA.**

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

2.2 – La imposición de costas en la sentencia dictada en autos "D. P. N. R. c/ Herederos de Mac L. J. F. P. E. s/ Escrituración" (Expte. N° 12/2014 – Fs. 179/181)

La parte actora interpuso recurso de apelación (fs. 185) contra la imposición de las costas en el orden causado dispuesta en la sentencia dictada a fs. 179/181 de los autos seguidos entre las partes sobre "Escrituración" (Expte. N° 12/2014), al resolver el planteo de caducidad de la instancia formulado por la parte demandada.

Es aplicable en el caso lo que he expuesto en el punto anterior respecto de la aplicación de lo dispuesto por los arts. 249 y 263 del CPCC, lo cual se debió también cumplimentar aquí.

Como bien lo destaca el colega preopinante al tratar este punto, la providencia en cuestión no fue cuestionada y de allí que haya adquirido firmeza.

Sin perjuicio de lo expuesto, corresponde dar tratamiento al recurso en razón de que no corresponde perjudicar a la parte por una omisión o error de la a quo, pues prevalece el derecho de defensa en juicio.

Sabido es que la imposición de las costas al vencido se sustenta en el principio objetivo de la derrota que consagra el art. 69 del CPCC. Sin perjuicio de ello, sabido es que la norma autoriza a eximir de costas al vencido siempre y cuando el magistrado tenga fundamento para así disponerlo y lo exprese bajo pena de nulidad.

Sabido es que la eximición se consagra por lo general cuando quien peticiona considera que lo hace con el convencimiento de su legítimo derecho y que le asiste la razón. En base a estos principios, surge de la decisión de la a quo la existencia o consideración de los mismos y no se advierte la existencia de un error de su parte.

De conformidad con lo expuesto, considero que la imposición de las costas en el orden causado está ajustada a derecho y de allí que propongo confirmar la sentencia dictada el 23/02/205 a fs. 179/181 de los autos seguidos entre las partes por "Escrituración" (Expte. N° 12/2014).

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo E. Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA**.

A la **TERCERA CUESTIÓN** el Sr. Juez de Cámara G. Daniel

HANSEN

9.- Cuestión preliminar. Principio de irretroactividad de la ley. Normativa aplicable.

Encontrándose vigente el Código Civil y Comercial (Ley 26.994) al momento de suscripción de la presente sentencia, corresponde precisar que, si bien la normativa de ese cuerpo establece la aplicación inmediata del nuevo ordenamiento, instala un límite a su aplicación retroactiva.

En este marco, la nueva legislación rige respecto de los hechos posteriores a su sanción, así como aquellos que se encuentren en curso de ejecución, en consecuencia, atento la mencionada entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (Ley n° 26.994 y su modificatoria Ley n° 27.077), de conformidad a lo previsto en su art. 7 y teniendo en cuenta la fecha de los hechos ventilados en autos, es que resultan de aplicación al caso las normas del Código Civil de Vélez, ello, sin perjuicio de lo que he de señalar al tratar los agravios de la recurrente. **10).- El tratamiento de los agravios de la sentencia definitiva Reg. N° 38/19 de los autos caratulados: "D. P., N. R. C/ Herederos de M. L. J. F. P. E. S/ Escrituración":**

10.1).- El apartamiento de lo dispuesto en la pericia.

No me caben dudas que deben existir razones sumamente fundadas para que el juez se aparte de las conclusiones de la pericia de que se trate.

Resulta nec.io destacar que la fuerza probatoria de la pericia, debe ser estimada nec.iamente por el juez, debiéndose tener en consideración la competencia del perito, los principios científicos en los que se funda y la concordancia de lo concluido en la experticia con las reglas de la sana

crítica.

Al respecto se ha sostenido que: *"Cuando el informe de los expertos aparece fundado en principios inobjetables y no existe otra prueba que lo desvirtúe, la sana crítica aconseja , frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor valor, aceptar las conclusiones de aquel."*-Cam.Nac.Civil, sala D, 20/06/1990, JA 1990-IV-129-.

Si bien es cierto que los informes periciales, cualquiera sea su objeto –en la presente pericia contable-, no resultan obligatorios o vinculantes para el juez, no resulta menos cierto que, al momento de pretender que el juez se aparte de sus conclusiones, incumbe a la parte interesada aportar los argumentos técnicos o científicos que brinden andamiaje a su postura al momento de peticionar tal apartamiento.

Considero entonces, que la decisión de no apartarse del dictamen por parte de la a quo ha sido la adecuada, sin perjuicio de lo que manifestaré a continuación.

10.2).- El valor de las pericias contables, su contenido y su cuestionamiento-el art.1375, inc.4 del CC-la prueba del pago y la prueba testimonial:

El apelante expresa que en el punto 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. agregando en su cuestionamiento, que en el punto d) dice que el pago surge de la propia demanda y reconocimiento y no de registraciones contables, cuestionando además, el análisis del experto en relación a los medios de pago que utilizó para abonar cada una de las cuotas.

Como ya lo he sostenido, al momento de desvirtuar el informe pericial, el juez deberá contar nec.iamente con elementos de juicio que permitan concluir fehacientemente en el error o el inadecuado uso que el técnico –en

este caso el Perito Contador-, hubiera hecho de los conocimientos científicos de los que por su profesión o título habilitante nec.iamente ha de suponérselo dotado.

De lo que se desprende que, en todo caso, resulta nec.io a los fines de desvirtuar la experticia de que se trata, invocar razones fundadas o, en todo caso, adunar pruebas de, por lo menos, similar jerarquía, que permitan llegar a la conclusión opuesta a la emanada del técnico en la materia.

Se ha dicho: *"El juez es soberano al sentenciar en la apreciación de los hechos, dentro de los cuales se encuentra el dictamen. Así lo interpreta unánimemente la doctrina judicial; pero, en consonancia con las reglas de juzgamiento enunciadas en el precepto, se le ha señalado una valla, pues deberá aducir razones de entidad suficiente para apartarse de las conclusiones, razones muy fundadas para desvirtuarlo, pues el conocimiento del perito es ajeno al hombre de derecho."*-FENOCHIETTO-ARAZI, "Código….", tomo2, pág.522, ASTREA, 1993-

En el caso, el recurrente no ha aportado elementos de suficiente tenor que habiliten al sentenciante de grado a apartarse de lo concluido por el perito oficial, y ello, entiendo, sella la suerte negativa que ha de correr el agravio.

En el caso de autos, resulta el núcleo de la cuestión debatida, el pago o no de la cuota quinta del convenio que unía a las partes, ello así en tanto, el incumplimiento de pago de tal cuota, sumado a un posterior incumplimiento de la cuota seis, ponía en marcha el mecanismo de resolución contractual previsto en la cláusula novena de dicho instrumento

Ahora bien, adentrándome al tema de la prueba pericial contable, su contenido, conviene comenzar recordando que el valor probatorio del dictamen pericial ha de ser estimado por el órgano

jurisdiccional teniendo en cuenta -entre otros parámetros- los demás elementos de convicción que constan en los autos y que los jueces pueden apartarse de las conclusiones de los peritos siempre que expresen los fundamentos de tal decisión.

Y sostengo ello, por cuanto, en estas actuaciones existen dos pericias contables, a cuyas determinaciones se suma la producción de prueba practicada en esta instancia cuyas conclusiones obran a fs.1045/47.

Que tal prueba fue producida con sustento en la existencia de una pericia informática –ver fs.395/414 el expediente 12/2014-, cuyas conclusiones, entendía, podían influir en lo dictaminado por el perito contable primigeniamente.

Ello ha sido así.

Me encuentro ante una situación particular en tanto no significa que las pericias contables de fs.240/51 del Expte.12/2014 y fs.543/52 del Expte.181/2014, resulten erróneas con sustento los elementos de prueba que contaban, sino que simplemente la nueva pericia –o ampliación de la anterior-, practicada en esta instancia, complementada con el informe informático señalado, da mayor precisión a como se desarrollaron los hechos respecto de la cuestión debatida en autos.

Ahora bien, he sostenido en numerosas antecedentes en los que he votado, que para apartarse de un dictamen pericial el juez-en este caso el suscripto-, debe contar con elementos de tal magnitud que constituyan casi una contrapericia, atento los conocimientos técnicos que aplica el profesional en la realización del informe de que se trate.

Dicho ello, en el caso como lo he señalado en párrafos precedentes, de lo que se trata es de tener en consideración no solo la ampliación de la pericia practicada a fs.1045/47, sino la pericia informática de fs.395/414 el expediente 12/2014, lo que se encuentra motivado en la apreciación de la prueba en su

conjunto que nec.iamente se debe hacer a los fines de arribar a una conclusión.

No me caben dudas que éste último dictamen contable, resulta ser el mas adecuado en cuanto a sus conclusiones para resolver la cuestión traída en estudio, por cuanto, ha tenido en consideración constancias documentales que no fueron puestas a consideración de los expertos con anterioridad, como lo son los elementos obrantes en la pericia informática, estrechamente vinculados con las transacciones monetarias y sus comprobantes referidas al convenio de marras.

Nótese que de las conclusiones del nuevo informe pericial señalado, teniendo en consideración lo dispuesto en la pericia informática, se ha desplegado claridad respecto de una cuestión que, a mi entender resulta dirimente en el caso, cual es, el pago o no de la cuota cinco del convenio.

Ha señalado el perito que: *"…la pericia informática de fs.400, 402 y 409, ha permitido verificar por medio de documentos adjuntos a los correos electrónicos enviados por la Sra.L. G. al Sr.D. P. N., la emisión de recibos que reconocen la entrega de tales sumas de dinero por parte del comprador….Respecto del destino de tales importes, conforme surge de la pericia informática, y en coincidencia con lo expresado en la respuesta al Punto 1) de este cuestionario, los importes de $ 179.000.- y $ 117.000.- se han imputado al pago de la cuota cuarta del contrato, mientras el importe de $ 410.000.- se imputó al pago parcial de la cuota quinta."*- ver fs.1046 vta., 1047-.

Entonces, tenemos una pericia contable practicada, la cual concluye en concordancia con la pericia informática que la cuota quinta se encontraba abonada en forma parcial.

Debo señalar que dicho pago parcial fue efectuado –conforme surge de las pericias contables e informáticas-, con anterioridad a la comunicación de

resolución efectuada mediante CD X., destacando asimismo, que dicho pago parcial nunca fue cuestionado, ergo, ha sido consentido.

Expresamente señala la experticia contable de fs.1045/47 que al mes de noviembre de 2013 quedaba pendiente de pago una parte de la cuota quinta y la cuota sexta –ver fs.1046 vta., punto 3)-.

El art.1375 del CC inc.4 -y no el 1374 como erróneamente cita el recurrente-, establece que debe hacerse la reserva al recibir el pago parcial, y que de no hacerse se entiende que se ha renunciado al derecho a resolver el contrato.

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.*"

Se ha sostenido que: "*Como no hay contradicción entre esta norma y lo preceptuado por el art.1204, debe entenderse que ella se mantiene vigente y, en consecuencia, si al recibir sólo parte del precio, el vendedor guarda silencio, ese silencio deberá interpretarse como una renuncia a resolver la venta por incumplimiento del comprador-deudor*."-BELLUSCIO-ZANNONI, "Código Civil", tomo 6, pág.485, ATREA, 1998-.

Queda claro que la reserva de la cual hace mención la norma nunca fue realizada, en primer lugar porque no existe constancia alguna de su existencia, y en segundo lugar porque mientras el pago parcial se recibió en mayo de 2013, la Carta Documento con la que se pretendió resolver el contrato fue remitida en noviembre de dicho año –ver fs.81 Expte.181/2014sin que se hiciera mención a reserva alguna, señalándose únicamente que "*…al estar incurso en mora respecto de las cuotas quinta y sexta…()…comunico a Ud. mediante la presente que ante dicho incumplimiento contractual procedo a la resolución de dicho contrato, conforme lo estipulado en la CLAUSULA NOVENA del aludido boleto de compraventa…*".

Entiendo, en consecuencia, que se perdió la facultad de resolver el convenio en relación a la cuota quinta por lo que la cd no resulta adecuada para tal efecto por citar una cuota pagada en forma parcial que no fue denunciada oportunamente por lo que se perdió tal facultad (1375, inc.4). Es que, nec.iamente la reserva que prevé el inc.4 citado debe hacerse en forma expresa.

Se ha sostenido que: "*Este inciso se interpreta como una presunción iuris tantum de la voluntad del acreedor en el sentido de renunciar a su derecho a resolver…()…y se desvirtúa mediante la reserva expresa que formula el vendedor al recibir el pago parcial.*"-BUERES-HIGHTON, "Código Civil", tomo 3C, pág.462, con citas de Machado y Borda entre otros, HAMMURABI, 1999-.

Es decir, se menciona en el texto de la aludida comunicación epistolar que se adeudaba la cuota quinta pero tal circunstancia no representaba la realidad de como habían ocurrido los acontecimientos.

Como se señala al contestar la cd X. remitida por Ma.l. resolviendo el contrato, no podía computarse la cuota quinta pagada parcialmente y no cuestionada-ver fs.58 Expte.12/2024-.

Sentado ello, debo señalar que no resulta acertado el argumento señalado por la sentencia a fs.733 respecto de que se adeudaban dos cuotas y esto habilitaba la resolución, como ha quedado demostrado, esto no era así, ya que la ya famosa cuota quinta se encontraba abonada parcialmente lo que se suma a la falta de denuncia de dicho pago parcial.

Y tal circunstancia resulta dirimente en la cuestión debatida, por cuanto, se pretendió operar una resolución contractual, con sustento en circunstancias que no habían acaecido.

Esta circunstancia también invalida lo argumentado por la sentencia de grado a fs.783 vta. in fine por cuanto, como ha quedado probado, la cuota

cuatro se encontraba pagada en su totalidad, y la quinta parcialmente, es decir, que la mención del último párrafo de dicha carilla de la sentencia, es aplicable claramente, pero no respecto de la cuota cuarta como erróneamente señala la aquo, sino de la cuota quinta conforme ha quedado evidenciado.

Que, además, con relación a la *cuarta cuota*, la experticia de fs.245/51, 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-.

Tal conclusión resulta coincidente con lo expuesto en la experticia de fs.1045/47, de la que surge que en fecha 07/05/2013 se canceló en forma total la cuota cuarta, tanto capital como días de mora –ver fs.1046-, y ello debe ser tenido por válido, aún cuando exista una diferencia de fechas respecto de cuando efectivamente se tuvo por abonada la cuota cuarta porque, en definitiva, la misma se encontraba pagada cuando se remitió la CD resolviendo el contrato.

Coincido con el apelante que la vendedora estaba inequívocamente impedida de resolver el contrato por encontrarse comprendida en la excepción del art. 1375, inc. 4, que tiene su causa en un principio superior del derecho, el de buena fe contractual.

Como lo he venido señalando, las pruebas periciales, han sido complementadas con la Pericia Informática presentada en autos, lo que lleva a concluir que en esta instancia, dichas experticias se complementan y se completan respecto de la documental a la cual han tenido acceso los

expertos, circunstancia que me eximen de referirme respecto de tales cuestionamientos realizados por la apelante.

Ello por cuanto las manifestaciones del propio perito respecto que no contaba con comprobantes han quedado sin efecto.

Tampoco resultan relevantes las manifestaciones respecto del ocultamiento de los términos de la operación y la inexistencia de registros contables, por cuanto, con la documental aportada por la Pericia Informática ha podido desarrollarse la experticia contable en su totalidad. No debe perderse de vista que la prueba debe ser analizada en su conjunto.

En nuestro derecho, ha quedado zanjada la discusión respecto de la valoración de la prueba, en el sentido que la misma debe ser interpretada y apreciada en forma conjunta, es decir tratando de vincular en forma armoniosa los distintos elementos obrantes en la causa.

Ello así, en tanto "…*el proceso debe ser tomado en su desarrollo total y ponderado en su múltiple unidad: las pruebas arrimadas unas con otras y todas entre si.*"-FENOCHIETTO ARAZI, "Código Procesal…..", tomo 2, pág.343, ASTREA, 1993-.

Por lo demás, no puedo dejar de mencionar que conforme la Pericia Contable, la cuota quinta se encontraba abonada en un porcentual mas que importante, adeudándose también la cuota sexta.

Nótese que, en tanto la mencionada cuota quinta ascendía a la suma total de $ 811.731,10, se aplicó al pago de dicha cuota el importe de $ 410.000, circunstancia que se debe sumar al pago total de las cuotas uno, dos, tres y cuatro.

Es criterio pacíficamente aceptado en doctrina y jurisprudencia, que para que el incumplimiento sea resolutorio es preciso que se trate de un incumplimiento lo suficientemente importante o grave para justificar la resolución.

Entonces, la regla general es que el incumplimiento debe ser grave, pues no todo incumplimiento da lugar a la resolución; hace falta que tenga cierta importancia o trascendencia en la economía del contrato. Como lo he señalado, solo restaba abonar la última cuota y una parte de la cuota quinta.

A ello se suma la conducta complaciente del vendedor en cuanto no ha cuestionado el cumplimiento parcial y tardío de la mencionada cuota quinta, como tampoco aquellas demoras en abonar alguno otra cuota conforme se desprende de las experticias contables.

En consecuencia, sumado a que, como ya señalara precedentemente la CD que comunicó la resolución del contrato no se ajustó a la realidad de los hechos, pretender tal solución aparece como un exceso en el ejercicio de un derecho, compatible con la norma del 1071 del C.Civil

Conforme he venido desarrollando la cuestión planteada, surge de la prueba producida la acreditación de los pagos señalados, vinculados con las cuotas cuarta y quinta.

En estos términos, resulta inoficioso expedirse respecto de la mención del recurrente en relación a la aplicación de los arts.895 y 896 del CCC.

Sin perjuicio de ello, he de hacer notar que la situación jurídica debe ser analizada y resuelta en base a un ordenamiento jurídico determinado, sin que, en principio puedan aplicarse normas contenidas en distintas codificaciones como se pretende.

Respecto de la prueba testimonial producida en autos, debo señalar que no encuentro elemento alguno que me permita concluir que la sentenciante de grado haya omitido o no haya puesto en consideración el testimonio de la abogada G..

Tal circunstancia-me refiero a la citada omisión-, surge solamente de los dichos del recurrente, mas no de las constancias obrantes en el expediente.

Se ha sostenido que: "*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*." -PALACIO, Lino, "*Derecho Procesal Civil"* Lexis Nº 2507/004573-.

Así las cosas, entiendo que las restantes pruebas producidas, tal como lo vengo señalando dan el marco de convicción nec.io para la resolución de la cuestión debatida en autos, no encontrando el suscripto, 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.

Con fundamento en los expuesto, el agravio será receptado favorablemente.

10.3).- El intercambio epistolar, la mora y la resolución contractual-la intimación de M. a D.

Sostiene equivocadamente la sentenciante de grado que el requerimiento efectuado por D. P. a M. mediante la misiva de fecha 05/11/2013 no constituyó en mora al vendedor, en tanto el comprador no cumplió con el aporte requerido en su oportunidad por la escribana actuante, y que no podía concretarse el acto por la falta de pago de dicha suma –ver fs.784 vta.- Nada mas alejado de la realidad.

Es que, la intimación a escriturar, nada tiene que ver con la supuesta falta de pago de la suma requerida por la escribana para hacer frente al trámite escritural.

En todo caso, el vendedor debió apersonarse el día y hora que le fue requerido y, al no poderse celebrar el acto escritural por exclusiva culpa del comprador-si así fuese-, hubiese purgado la mora en la que se encontraba, pero de ninguna manera se puede sostener que la intimación cursada no constituyó en mora al vendedor.

Carece de relevancia a los efectos de la constitución en mora, la circunstancia que, en definitiva el acto escritural se hubiese visto frustrado por la citada falta de pago de los gastos e informes requeridos por la Escribana interviniente, ya que ello únicamente hubiese llegado a conocimiento del vendedor al momento de cumplir con su obligación de apersonarse a celebrar el acto escriturario respectivo.

Que, la intimación a escriturar fue efectivizada en fecha 05 de noviembre de 2013 conforme fs. 77 Expte.181/14, mientras que la resolución contractual fue comunicada en fecha 07 de noviembre de 2013 conforme surge del informe obrante a fs.216 del expte.181/14.

Es decir que, si bien existió un entrecruzamiento de misivas, la remitida por el comprador intimando a escriturar llegó con antelación a aquella que comunicaba la resolución contractual por parte del vendedor.

Tal circunstancia por su puesto, debe ser analizada a la luz de lo señalados en párrafos precedentes, respecto de la ineficacia de la CD que comunica la voluntad de resolver en tanto, como ya lo he señalado, tal misiva no representaba la realidad de los hechos tal y como habían acaecido.

La intimación a escriturar se efectuó una vez cumplidas las condiciones pactadas en la cláusula séptima del Boleto de compraventa que uniera a las partes, ya que, surge de las pericias contables que a la fecha de intimación se

encontraba abonada en su totalidad la segunda cuota –ver fs.247 vta. expte.12/2014 y fs.544 vta. expte.181/2014-.

Ambos informes concluyen que la segunda cuota se abonó el día 22/03/2012, es decir 23 días después de su vencimiento, motivo por el cual, no cuestionado tal pago, a partir de dicha fecha el comprador se encontraba habilitado para peticionar la escrituración en los términos de la cláusula séptima del boleto celebrado, petición que concretó mediante Carta Documento de fecha 05 de noviembre de 2013 dirigida a Macl..

Asimismo, DiP. solicitó mediante Carta Documento de fecha 05/11/2013 a la escribana interviniente –ver fs.55/6 Expte.12/2014-, que arbitrara los medios nec.ios para la realización de la respectiva escritura traslativa de dominio.

Debo aclarar que se equivoca la sentenciante de grado al sostener que la escrituración se habilitaba con el pago de la tercera cuota –ver fs.784 vta., ya que, la cuota que habilitaba tal acto era la segunda conforme cláusula séptima de dicho instrumento.

Tal circunstancia me lleva a concluir que, efectivamente el comprador puso en marcha el mecanismo de escrituración pactado y que tal circunstancia, sucedió una vez habilitada la obligación de escriturar conforme el contrato que unía a las partes.

Establece la cláusula séptima del boleto de compraventa en cuestión que: "*La escritura traslativa de dominio con hipoteca por el saldo de precio, se firmará…()…dentro de los 30 día de entrega del pago de la segunda cuota…*"-ver fs.6 vta.Expte.12/2014-.

Es decir que la intimación a escriturar fue cursada una vez cumplida la condición que la condicionaba, es, el pago de la segunda cuota.

"*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…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.*"-PIZARRO-VALLESPINOS, "*Instituciones de Derecho Privado. Obligaciones*, Ed. Hammurabi. Buenos Aires. 1999. Pág. 477 y ss.-.

Como ya lo he señalado, el convenio establecía el plazo en que debía escriturarse una vez cumplida la condición que así lo habilitaba, esto es el pago de la segunda cuota.

En estas condiciones, asiste razón al apelante en cuanto señala que estamos en presencia de una obligación de plazo tácito en los términos del art.509, segundo párrafo del CC, y que, en consecuencia, el vendedor ha quedado constituido en mora ante la interpelación efectuada.

Se ha sostenido que: "…*constituye obligación sujeta a plazo tácito la de otorgar la escritura traslativa de dominio cuando se obtengan los certificados correspondientes*."-Cám.Nac.Civil, sala A, 03/09/63, ED, 8-559, en idéntico sentido la sala D, 12/06/57, LL, 88-141-.

Tal circunstancia se ve robustecida por el hecho de haber dispuesto un plazo específico luego de abonada la segunda cuota.

En estos supuestos, donde existe un plazo implícito, lo único que exige la ley es la existencia del requerimiento por parte del acreedor para que el obligado quede constituido en mora.

Respecto de la intimación cursada a DIP. resolviendo el contrato, he de remitirme a los argumentos que vengo desarrollando, a los fines de no reiterarme.

Sin perjuicio de ello, he de mencionar que, conforme lo he señalado precedentemente, esta intimación no sólo resulta ser posterior a la intimación para escriturar remitida por DIP. sino que, el tenor de la misiva mediante la cual se pretendió la resolución contractual, no refleja la realidad de los acontecimientos conforme lo vengo detallando.

En dicha misiva, MAC L. refiere que, al estar en mora el Sr. DI P. respecto de la cuota quinta y sexta, cuyos vencimientos operaron el 30/05/12 y 29/03/12, respectivamente, procede a resolver el contrato.

Tal circunstancia, reitero, no se ajusta a la realidad de los hechos conforme vengo desarrollando.

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.

En el caso, queda claro que se debía estar ante el incumplimiento de dos cuotas consecutivas o tres cuotas de forma alternada –ver cláusula novena del boleto de compra venta de fs.5/7 Expte.12/2014-.

Tal circunstancia no aconteció, por lo menos en los términos pretendidos en la misiva resolutoria.

10.4).- La excepción de incumplimiento. Correcto encuadre de la cuestión jurídica: excepción de incumplimiento parcial- Los defectos del ganado-la interdicción de venta.

Habiendo ya desarrollado la existencia de un incumplimiento por parte de M. respecto de su obligación de escriturar habiendo transcurrido en exceso

el plazo que tenía por contrato para hacerlo, he de referirme a la excepción de cumplimiento planteada en relación a la entrega y condiciones del ganado.

Se agravia la apelante en el hecho que la judicante rechace la excepción de incumplimiento, con el argumento de que tampoco se acreditó que MAC 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.

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).

El encuadre correcto de la excepción planteada es que se trata de una excepción de incumplimiento parcial o "*exceptio non rite adimpleti contractus*".

Establece el art. 1201 del CC 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.*".

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.

Debo decir que mas allá del informe de SENASA obrante a fs.496/98 del Expte.12/2014 que señala expresamente la existencia de distintos tratamientos en relación al ganado existente en el establecimiento LOS C., tal instrumental, no resulta suficiente a los fines de fundar la excepción pretendida.

Ello, por cuanto, aún cuando de dicho informe surge –como ya lo dijera-, la existencia de distintos tratamientos aplicados al ganado, de manera alguna resulta concluyente respecto de las condiciones del ganado en las que D. sustenta la excepción parcial de incumplimiento.

Igual suerte ha de correr el planteo respecto de la interdicción de venta.

No me caben dudas que, ante el planteo efectuado, se encontraba en cabeza de D. P. acreditar que esta circunstancia –me refiero a la interdicción de venta-, fue ocultada por el Sr. M. L. al momento de la suscripción del acuerdo, y conforme las constancias de autos, ello no ocurrió.

Considerando que la carga probatoria pesaba exclusivamente en cabeza del Sr. DI P., tal como lo he señalado precedentemente, debo concluir que la orfandad de elementos que den sustento a su postura hecha por tierra la admisibilidad de la excepción de incumplimiento planteada, por lo cual, los agravios en relación a esta cuestión serán rechazados.

10.5).- La transferencia de marcas y patentes.

El quejoso expresa agravios también sobre la cuestión referida a la transferencia de marcas y patentes.

Uno de los requisitos de la expresión de agravios es que exista un interés actual.

Conforme surge de los propios dichos del recurrente, al tiempo de análisis de éste agravio ya no se encuentra subsistente.

Que, por lo demás, surge del informe de fs.497 del Expte. 12/2014 la titularidad de la hacienda en cabeza del recurrente, motivo por el cual el agravio será rechazado.

10.6).- El pago del 50% del timbrado:

Se agravia el recurrente en cuanto, indica la jueza a quo omitió expedirse respecto de su pretensión de reintegro del 50% de los montos que dice haber abonado en concepto de timbrado del contrato.

Y señalo que "dice" haber abonado tales montos por cuanto, en autos no existe elemento probatorio alguno que de sustento a su postura.

En consecuencia, y habiendo sido una pretensión esgrimida por el recurrente, nec.iamente estaba a su cargo aportar la prueba que diera andamiaje a su postura, circunstancia que no ha acontecido, motivo por el cual el agravio será rechazado.

11).- La consignación.

Atento como propongo resolver la cuestión, nec.iamente debo expedirme respecto del pago por consignación solicitado.

Al respecto, debemos recordar que para que el pago en estas condiciones resulte eficaz ha de respetar los principios de identidad e integridad, puesto que el acreedor no está obligado a recibir el pago de algo distinto a lo debido ni de algo incompleto.

El boleto de compraventa celebrado por las partes indica que la venta se realiza por un precio pactado en 1.094.223 kg. De carne de acuerdo al índice general del M. de L..

Los pagos realizados por el comprador lo fueron en pesos.

Surge de la pericia contable de fs.543/552 del expte.181/2014 que el importe de la cuota sexta era de $ 3.027.715,04.

Que de la experticia practicada a fs.1045/47 surge que el comprador adeudaba en forma total dicha cuota, suma a la que se debe adicionar el remanente adeudado de $ 401.731,10 –suma que surge de restar lo abonado en forma parcial de la cuota quinta-, lo que hace un total de $ 3.429.446,14. A

tal suma se debe adunar la multa de $ 119.119,35 por pago fuera de término de parte de cuota quinta y sexta.

Entonces nos encontramos con un total adeudado de $ 3.548.565,49.

Conforme surge de las constancias de fs.131/2 del Expte.12/2014, D.. consignó la suma de $ 3.775.000, lo que representa un monto superior al adeudado, en la misma moneda prevista en el boleto de compra venta.

Surge de las constancias obrantes que la consignación tiene por objeto el pago de una obligación vencida, es decir que no se trataba de una obligación futura que impidiera la consignación, obligación que no era posible abonar atento la comunicación epistolar de resolución que había cursado el vendedor.

Se ha sostenido que: "*El pago por consignación cubre tanto el supuesto en que el acreedor resiste aceptar el pago, como cuando existen dificultades para efectuarlo de modo específico y espontáneo.*"-BUERES-HIGHTON, "Código Civil", tomo 2B, pág.116, HAMMURABI, 2004-.

Conforme surge de las disposiciones del art.758 del C.Civil, la consignación tiene fuerza de pago cuando concurren en cuanto a la persona, objeto, modo y tiempo.

Estos requisitos se encuentran reunidos en autos.

Que claramente D. es quien tiene un interés jurídico en la extinción de la obligación, además, el pago, conforme lo he desarrollado, cumple con los principios de identidad e integridad, en tanto se ha consignado no solo el capital sino la multa por retardo, habiéndose efectuado la consignación, tal como lo he señalado, al haber vencido el plazo para el pago de la obligación de que se trata.

Como consecuencia de ello, propongo hacer lugar a la consignación solicitada.

12).- Conclusión.

Por los argumentos expuestos propongo hacer lugar en forma parcial al recurso de apelación interpuesto y en consecuencia la sentencia deberá ser revocada parciamente disponiendo: **1)** Hacer lugar a la demanda por escrituración, condenando a G. E. L., G. R. M.L., E. F. M. L. y E. H. M. L. L. en su calidad de Herederos del Sr.J. F. P. M. L. a escriturar a favor del Sr. N. R. D.. dentro del plazo de 10 días de notificada la presente, bajo apercibimiento de escriturar en vía jurisdiccional a costas de éstos –Conf. Arts.516 del CPCC, 505, inc.1 y 2, 1185 y 1187 del C.Civil-, 2) Hacer lugar al pago por consignación peticionado –arts. 756, 757, 758 y ccdtes. del C. Civil- , **3)** Rechazar la demanda por resolución de contrato interpuesta por el Sr. J. F. P. Mac L., **4)** confirmar las sentencias interlocutorias registradas bajo el Nº 125/17- fs. 568/69-, de los autos caratulados: "Herederos de M. L. J. F. P. E. c/ D. P., N. R. s/resolución de contrato" declarando desierto el recurso de apelación interpuesto contra esta resolución y 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", registrada bajo el N°07/2015. Rechazar el resto de los agravios y, en consecuencia, confirmar la sentencia de grado en todo lo demás que fuera materia de agravios a excepción de las costas conforme el punto que sigue.

13).- Readecuación de costas:

Que si bien, el recurso de apelación interpuesto resulta acogido en forma parcial, lo ciertos es que tal circunstancia importa una modificación medular de lo resuelto en la instancia anterior.

Por tal motivo, se readecuarán las costas de primera instancia imponiéndoselas respecto de la demanda por escrituración y pago por consignación –Expte. N°12-2014-, a la demandada vencida, y en relación a la

acción de resolución de contrato –Expte.N°181-2014-, a la actora perdidosa – arts.69 y sgtes. CPCC-.

14).-La imposición de costas en la alzada.

Las costas causídicas son las erogaciones impuestas a quienes intervienen en un proceso, para la iniciación, prosecución y culminación de éste, la imposición de costas constituye entonces, una indemnización acordada al vencedor para el reintegración de los perjuicios sufridos por él durante el juicio o incidente de que se trate, debido a que la condena en costas tiene por objeto resarcir los gastos del juicio que el vencedor realizó por haberse visto obligado a promover la acción o a contestar demanda para el reconocimiento de su derecho.

Se ha sostenido que: *"…el vencido debe cargar con todos los gastos que hubo de realizar el vencedor para obtener el reconocimiento de su derecho, quien debe salir incolumne del proceso."*-CHIOVENDA, "Instituciones..", pág.332/35, citado por FENOCHIETTO-ARAZI, "Código…", tomo 1, pág.281, ASTREA, 1993-

La imposición de costas al vencido, en consecuencia, forma parte del principio objetivo de la derrota.

Y es bajo ese criterio, y teniendo en cuenta el resultado al que se ha arribado en autos, corresponde la imposición de costas a los Sres. G. E. L., G. R. M. L., E. F. M. L. y E. H. M.. L. en su calidad de Herederos del Sr.J. F. P. E. M. L. – art.69 y ccdtes. del CPCC-.

15).- 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.

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 25 % de lo que corresponda por su actuación en la instancia de grado, y los del letrado P. S. en el 30%, de lo que corresponda por su actuación en la instancia anterior, todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último – arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

A la **TERCERA CUESTION**, el Sr. Juez de Cámara Dr. G. Daniel HANSEN vota la **PARCIALMENTE POR LA NEGATIVA**.

A LA TERCERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo E. Fiordelisi dijo:

3 – Los agravios de la sentencia única dictada en autos "Di P., N. R. c/ Herederos de M.L. J. F. P. E. s/ Escrituración" (Expte. N° 12/2014) y "Herederos de M. L. J. F. P. E. c/ D. P. N. R. s/ Resolución de Contrato" (Expte. N° 181/2014 – Reg. N° 38/19)

3.1 – El apartamiento de las conclusiones de la pericia

He dicho con anterioridad que aunque el juez es soberano al sentenciar, en la apreciación de los hechos dentro de los que se encuentra el dictamen pericial, debe sin embargo aducir razones de entidad suficiente para

apartarse de las conclusiones del perito, razones muy fundadas para desvirtuarlo, pues su conocimiento es ajeno al del hombre de derecho (conf. FENOCHIETTO – ARAZI, *"Código Procesal…"*, T. 2, pág. 524).

Así se ha plasmado que el magistrado debe demostrar que el dictamen se halla reñido con principios lógicos o máximas de experiencia, o que existen en el proceso elementos probatorios de mayor eficacia para provocar la convicción acerca de la verdad de los hechos controvertidos (conf. ARAZI, R., *"La prueba en el proceso civil"*, pág. 289 y jurisp. cit. en notas 31 y 32). En definitiva, los peritajes no son vinculantes para el juez, ni imperativos, de modo que podrá apartarse de sus conclusiones cuando fueran equívocas, poco fundadas, oscuras o contradictorias. Para formar convicción el magistrado podrá requerir todo tipo de explicaciones a los peritos designados, ordenar la realización de un nuevo dictamen por otros expertos, solicitar la opinión de organismos competentes y especialistas, a las cátedras de las Facultades de la materia de que se trate, etc. Sin embargo, el juez ha de rastrear la verdad basado en lo que dicen los expertos; no debe interpretar los principios ni los criterios profesionales, ni discutirlos bajo una óptica científica, pues ello sería muy peligroso.

Sólo cuando el contenido del dictamen pericial colisiona con máximas de experiencia muy seguras o hechos notorios, o cuando las conclusiones resultan inverosímiles, el juez podrá emitir un juicio negativo de atendibilidad. Mas ello supone errores más o menos gruesos del perito y por parte del juez la posesión de una sólida formación cultural o una vasta experiencia adquirida en la apreciación de peritajes similares. De no ser así, como la sana crítica descalifica la sustitución del criterio del experto con opiniones personales, el juez, para apreciar la pericia y, en su caso, apartarse del dictamen, deberá acudir a los informes de academias, corporaciones, institutos y entidades públicas o privadas de carácter científico o, en todo

caso, a los testimonios técnicos; únicos elementos de juicio que le podrán proporcionar argumentos serios –científicos, técnicos o artísticos— indispensables para motivar este tramo de la sentencia (conf. TESSONE, A., *"Prueba de peritos. Eficacia probatoria. Con especial referencia a las pericias altamente especializadas"*, La Ley, 1998-D, 637).

El juez es libre para valorarlo mediante una sana crítica. Lo ideal es dejar la valoración del dictamen al libre criterio del juez, basado en su conocimiento personal, en las normas generales de la experiencia, en el análisis lógico y comparativo de los fundamentos y de las conclusiones del dictamen, como se acepta en los modernos códigos de procedimientos y en todos nuestros procesos. Es absurdo ordenarle al juez que acepte ciegamente las conclusiones de los peritos sea que lo convenzan o que le parezcan absurdas o dudosas, porque se desvirtúan las funciones de aquél y se constituiría a éstos en jueces de la causa. Si la función del perito se limita a ilustrar el criterio del juez y a llevarle al conocimiento sobre hechos como actividad probatoria, debe ser éste quien decida si acoge o no sus conclusiones. Es así que también la jurisprudencia ha dicho que los jueces pueden apartarse de las conclusiones periciales, dando los fundamentos de su convicción contraria (conf. SCBA, DJBA, t. 16, pág. 221; La Ley, 42-122); es que el dictamen de los peritos es sólo un elemento informativo sujeto a la aceptación y apreciación del juez (conf. SCBA, AyS, 1957-IV, pág. 54; DJBA, t. 64, pág. 153); las conclusiones a que arriba el perito no atan al juzgador de forma de sustituirse en sus facultades decisorias privativas (conf. JOFRE – HALPERIN, *"Manual"*, t. III, 396, N° 28; MORELLO…, *"Códigos…"*, T. V, pág. 586; Cám.Civ.Com.Morón, Sala 2ª., causa 31.320, R.S. 227/85; 36.432, R.S. 522/96; ídem, ídem, 09/08/2022, in re *"Morales Olivera Sebastián Exequiel c/ Fernández Cuenca William Javier y Otros s/ Daños y Perj. Autom. c/ Les. o Muerte (Exc. Estado)"*, Causa N° MO-31062-2018).

Po supuesto que al pretender que el Juez deje de lado las conclusiones del experto, la parte interesada en ello debe proporcionar los elementos necesarios para lograr tal cometido.

En el caso y sin perjuicio de lo que he de desarrollar seguidamente en este voto, no veo error de la a quo en haber seguido las conclusiones del dictamen pericial.

3.2 – Valor de las Pericias Contables – Su cuestionamiento – El art. 1375 inc. 4 del Código Civil Velezano – Prueba del pago – La prueba testimonial

En lo que hace al valor del dictamen pericial, no surgen de parte del recurrente un aporte importante de elementos que permitan dejar de lado el mismo y apartarse de sus conclusiones.

Tengo en cuenta que lo esencial en este punto es si la parte compradora había pagado o no la "quinta" cuota pactada en la compraventa del campo y ello es relevante en razón que de no pagarse la misma, más el no pago de la cuota "sexta", abre las puertas para peticionar la resolución del contrato, conforme lo pactado en la cláusula novena del boleto de compraventa.

En el caso de autos contamos con dos pericias contables oportunamente practicadas en la instancia originaria y a ellas se le debe agregar la última pericia de la misma especialidad que se practicó en autos por ante esta Alzada y obra incorporada a fs. 1045/1047.

La última pericia contable fue practicada teniendo en cuenta las conclusiones que surgen de la Pericia Informática obrante a fs. 395/414 del Expediente N° 12/2014, las que tendrían influencia en lo expuesto por el perito de la especialidad originariamente.

Bien lo explica el Sr. Juez Hansen en su voto precedente –lo cual comparto— que no significa que las pericias contables obrantes a fs. 240/251 del Expte. N° 12/2014 y a fs. 543/552 del Expte. N° 181/2014, sean erróneas de

conformidad con las pruebas existentes, sino que la nueva pericia –o la ampliación de la anterior— producida por ante esta Alzada y complementada con la pericia informática referida, otorga una mayor precisión y claridad sobre la forma en que sucedieron los hechos en la cuestión bajo análisis.

Por lo tanto, corresponde aquí tener en cuenta la ampliación de la pericia obrante a fs. 1045/1047 y la Pericia Informática obrante a fs. 395/414 del Expte. N° 12/2014, lo que conduce al cumplimiento del principio que ordena el tratamiento y análisis conjunto de las probanzas de autos.

La Pericia Contable que fuera practicada en último término (conf. fs. 1045/1047 de autos) es imprescindible y valiosa para arribar a una justa y mejor solución de la cuestión aquí debatida. Viene al caso dejar sentado que se han considerado los documentos que no fueron evaluados por los expertos al realizar las anteriores pericias contables; me refiero a los elementos que obran en la Pericia Informática que tienen íntima vinculación con la operación oportunamente celebrada entre las partes de autos.

Resulta esencial el hecho que el último dictamen Pericial Contable practicado en autos determina con claridad si la "quinta" cuota de la operación de compraventa oportunamente celebrada entre las partes, se encontraba paga o no al momento en el que el vendedor decidió resolver la operación.

De la última Pericia Contable surge con claridad –considerando la misma y también lo expuesto en la Pericia Informática—que la "quinta" cuota de la operación estaba pagada parcialmente. El pago parcial de esta cuota se realizó antes de que la parte vendedora comunicara su decisión resolutoria de la operación de compraventa.

En efecto, la pericia obrante a fs. 1045/1047 ha dicho claramente que *"…a noviembre del año 2013, se adeudaba parcialmente la quinta cuota y en forma total la sexta cuota…"* (conf. fs. 1046 vta.).

Reitero que el pago parcial de la "quinta" cuota se realizó antes de que el vendedor notificara al comprador su decisión de resolver la operación (conf. CD X..) y dicho pago parcial no fue objeto de cuestionamiento alguno, por lo que fue consentido.

Se habla en el expediente del art. 1374 inc. 5° del anterior Código Civil y ello es erróneo dado que la norma correcta es el art. 1375 de dicho cuerpo normativo. Pues bien, dicha norma dice 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".*

Resulta claro de la disposición que si al recibir una parte del precio, el vendedor lo acepta sin ninguna condición ni reserva (silencio), ello se debe interpretar como su renuncia resolver la operación por incumplimiento del adquirente.

Surge de autos que el vendedor recibió el pago parcial que estoy considerando y en ningún momento hizo saber o exteriorizó su "reserva" del derecho a resolver la venta. Por otra parte, el pago parcial fue recibido en el mes de Mayo de 2013 y la C.D. pretendiendo resolver la compraventa fue remitida en Noviembre de 2013 (conf. fs. 81 del Expte. N° 181/2014) sin que se haya hecho ninguna referencia o mención a la "reserva" que impone el art. 1375 inc. 4° del anterior C. Civil.

Ante el panorama descripto, es a todas luces evidente que la parte vendedora no tenía ningún derecho para resolver la operación en el momento en que exteriorizó tal voluntad y ello en razón de haber recibido un pago parcial

por la “quinta” cuota sin formular ninguna “reserva” sobre su derecho para resolver la compraventa (conf. art. 1375 inc. 4° C.Civ.Vélez).

En razón de lo expuesto, surge con total claridad que la CD enviada por el vendedor pretendiendo resolver la operación en modo alguno resultó un instrumento hábil para la pretendida finalidad. Era imposible para el vendedor resolver la operación por los motivos que acabo de exponer y que surgen de autos, lo que me exime de mayores comentarios o análisis al respecto. Simplemente he de expresar que en la CD se expresa que estaba impaga la “quinta” cuota y ello no es así, según hemos visto y constatado aquí.

Lo expuesto me conduce a no compartir las conclusiones de la Sra. Magistrada a quo en cuanto ha considerado que se adeudaban dos cuotas de la operación de compraventa y que ello habilitaba o daba derecho al vendedor a resolver la operación conforme lo pactado en el boleto de compraventa. Ya he dicho aquí que la “quinta” cuota estaba parcialmente paga y ello fue consentido por el vendedor, quien –por otra parte—no formuló ninguna “reserva” (conf. art. 1375, inc. 4° C.Civ.Vélez).

De lo hasta aquí desarrollado surge que se pretendió concretar la resolución de la compraventa sin que se hubieran cumplimentado las condiciones o requisitos para que ello resultara procedente.

A mayor abundamiento, también resulta errónea la conclusión de la a quo sobre que se encontraba impaga en su totalidad la “cuarta” cuota (conf. fs. 783 vta.). La Pericia Contable ha determinado que la misma estaba totalmente cancelada y estaba paga parcialmente la “quinta” cuota.

Por otra parte y sin perjuicio de lo hasta aquí desarrollado y fundamentado, es a todas luces evidente que la parte vendedora no estaba facultada para resolver la operación en razón de lo expresamente establecido por la norma del Art. 1375 inc. 4° del anterior C. Civil –al cual ya me he referido aquí— y

que tiene sustento en el principio de la buena fe. Surge de estas actuaciones que las pruebas periciales se han complementado con la Pericia Informática obrante en autos, por lo que es de una total evidencia que dichas probanzas se integran y complementan también con la documental valorada por los peritos, por lo que no cabe hacer mayor referencia a lo expuesto sobre esta cuestión por la quejosa.

Es que lo expuesto por el perito con respecto a que no contaba con los comprobantes quedó sin efecto. Basta con tener presente que la prueba Pericial Informática aportó documental y ello permitió realizar la Pericia Contable de manera completa.

Cabe aquí hacer una breve consideración sobre los principios que juegan con respecto a la valoración de la prueba por el Juez.

Independientemente del análisis que llevo realizado hasta aquí, adelanto que –conforme lo he dicho reiteradamente en mis votos— los jueces de mérito pueden preferir alguna de las pruebas producidas a otras y omitir toda referencia a las que estimen inconducentes; que basta expresarse en su valoración de los datos fácticos a aquellos dirimentes para la solución del caso, y que no deben seguir al pie de la letra las argumentaciones de las partes, siendo suficiente que se pronuncien sobre las cuestiones fundamentales (doct. art. 390 CPCC) (conf. SCBA, Ac. 22330, 13/10/76; Ac. 33589, 02/11/84; Ac. 33693, 25/09/84; Ac. 41085, S 07/07/89; Ac. 82248, S 23/04/03, entre otros).

Si bien el juez tiene el deber de apreciar la prueba, ello no implica la obligación de referirse en detalle a cada uno de los elementos aportados, sino de seleccionarlos a fin de fundar el fallo en los más eficientes, tal como viene de la acción de los artículos 163 y 390 de la ley procesal.

Es que no existe imposición de merituar todas y cada una de las pruebas arrimadas pues se halla dentro de las facultades legalmente regladas –como

ya lo referí— la de preferir uno sobre otros sin siquiera hacer mención de estos últimos, cuando no resulten relevantes para la dilucidación de la cuestión litigiosa (conf. Cám.Ap.L.Z., Sala I, C. 58.267, reg. sent. def. 545/03; idem, idem, 14/04/2011, C. 68.554, reg. sent. Def. 58).

Con relación a la valoración de la prueba, es del caso atribuir inoperancia al intento de probar un hecho a través de la personal interpretación de las pruebas, bajo la pretensión de que el sentenciante, que decide de acuerdo a los datos que considere dirimentes, deba explicar en cada caso, el porqué prescinde de la valoración de unas u otras, cosa que importaría sin lugar a dudas una declinación del principio del art. 390 y concs. del CPCC.

Además, la prueba debe valorarse en su conjunto tratando de vincular armoniosamente los distintos elementos de conformidad con las reglas impuestas por el ya referido art. 390 del ritual.

A esta altura de mi análisis viene al caso dejar sentado que, de conformidad con las conclusiones de la última Pericia Contable, la "quinta" cuota estaba paga en una porción importante y se adeudaba la cuota "sexta".

Sabemos que para que resulte procedente la resolución de la compraventa por incumplimiento, el mismo debe ser de cierta magnitud e importancia y no basta un mero o simple incumplimiento para poder hacer valer el derecho resolutorio. Debe tratarse de un incumplimiento grave, relevante. En el caso de autos, estaba pendiente de pago una parte de la "quinta" y toda la "sexta" cuota. Obviamente que a esta circunstancia se le debe incorporar la actitud asumida por la parte vendedora quien en ningún momento mostró disconformidad al recibir el pago parcial y tardío de la "quinta" cuota y tampoco lo hizo con respecto a otras mensualidades anteriores, conforme surge de los dictámenes periciales aquí practicados.

He de plasmar, en coincidencia con mi distinguido colega preopinante, que la CD mediante la cual el vendedor pretendió resolver la operación no

plasmó la realidad de los hechos, por lo que no tuvo ningún efecto para provocar la pretendida resolución contractual. A ello le incorporo que, a la luz de los pagos ya realizados por el comprador, la pretensión de resolver el contrato surge como un ejercicio abusivo de un derecho, lo cual no es amparado por la ley (arg. art. 1071 C.Civ.).

He de coincidir también en que resulta inoficioso expedirse con relación a lo mencionado por el recurrente respecto de la aplicación de los arts. 895 y 896 del CCyC y hago notar que la situación jurídica debe analizarse y resolverse de conformidad a un ordenamiento jurídico determinado, sin aplicar normas de distintas codificaciones.

En cuanto a lo expuesto en la queja sobre que se ha dejado de lado el testimonio de la Dra. G., no advierto que ella surja de la sentencia en crisis y de allí la irrelevancia de lo expresado.

Por otra parte, no surge como relevante en el caso la prueba testimonial y/o que la a quo haya prescindido arbitrariamente de ella.

Lo hasta aquí fundamentado me conduce a la admisión parcial de la queja.

3.3 – <u>El intercambio epistolar, la mora y la resolución contractual – La intimación a escriturar y la comunicación de resolución contractual</u>

Dice la sentencia en crisis que el 05/11/2013 D. P. le envió una carta documento a M. L. en la que le requiere que arbitre lo que estime corresponder para otorgar la escritura traslativa de dominio. Agrega que, a su vez, D. P. envió una C.D. con igual tenor a la Escribana B., quien, el 12/11/13, le requirió a D. P. el pago de $ 4.000.- para solicitar los certificados necesarios para concretar el acto escriturario y le hizo saber que una vez obtenidos, fijaría la fecha.

De manera que –continúa diciendo la sentencia— el Sr. M. L. frente a la misiva recibida el 5 de Noviembre, y aun cuando se presentara a la

Escribanía designada, nada podía hacer, pues no se habían cumplido las condiciones necesarias para otorgar el acto. Y ello –dice la a quo— porque se encontraba a cargo de D. P. afrontar los gastos que invocara la escribana. Y como corolario de lo expuesto, dijo: *"…Lo dicho determina que el requerimiento efectuado en la misiva del 5/11/13 no constituyó en mora a M. L. en cuanto a la obligación de otorgar escritura y por tanto, no medió incumplimiento de su parte…"*.

Me es imposible compartir estos dichos de la Sra. Magistrada.

Ocurre que, como es sabido, una cuestión está constituida por la falta de pago de la suma requerida para gastos por la Escribana actuante y otra muy distinta lo constituye el requerimiento realizado por la parte compradora al vendedor reclamándole el acto de escrituración del inmueble vendido a su favor.

En la situación planteada, el vendedor debía hacerse presente en la Escribanía el día y hora que se le hubiese indicado y, de no concretarse el acto de escrituración por culpa del comprador (suponiendo que así fuese), quedaba purgada su mora. Pero, a la luz de las constancias de autos, no puede afirmarse –como lo hace la sentencia—que el requerimiento efectuado por el adquirente no constituyó en mora a M. L..

Debe quedar en claro que en caso de que el acto de escrituración se hubiese frustrado por falta de pago por el comprador de los gastos requeridos por la Escribana interviniente, ninguna consecuencia hubiese tenido con respecto a la constitución en mora y ello debido a que el vendedor recién hubiese tomado conocimiento de tal situación cuando se presentara a cumplimentar su obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio.

En razón de lo expuesto y a contrario de lo que surge de la sentencia en crisis, el requerimiento efectuado por el comprador al vendedor el 05/11/13 tuvo plena validez para constituir en mora al Sr. M. L. en cuanto a su obligación

de otorgar la escritura traslativa de dominio a favor del comprador y de allí que mediara incumplimiento de parte del vendedor.

He dicho antes que la intimación a otorgar la escritura traslativa de dominio fue concretada por el adquirente el 05 de Noviembre de 2013 (conf. fs. 77 del Expte. Nº 181/14); por otra parte, la resolución del contrato de compraventa fue notificada por el vendedor al adquirente el 07 de Noviembre de 2013 (conf. informe de fs. 216 del Expte. Nº 181/14). De lo expuesto surge con claridad que el requerimiento de celebrar el acto de escrituración llegó a conocimiento del vendedor antes de que el comprador tomara conocimiento de la voluntad resolutoria del contrato expresada por el vendedor.

De todos modos y sin perjuicio de lo hasta aquí desarrollado y fundamentado sobre el particular, debe tenerse en cuenta lo que ya he dicho antes con respecto a que lo volcado por el vendedor en su despacho postal comunicando su posición de resolver la operación de compraventa, en modo alguno tuvo efectos positivos y ello debido a que la causal invocada para tomar dicha determinación en modo alguno se encontraba cumplida.

Dije antes aquí que la sentencia plasmó que en el momento en que el vendedor M. L. envió el 02/11/2013 la C.D. resolviendo el contrato, el comprador adeudaba dos cuotas: la "quinta" y la "sexta". La contracara de lo expuesto surge de la última Pericia Contable practicada en autos (conf. fs. 1045/1047), la que determinó que a Noviembre de 2013 se adeudaba parcialmente la "quinta" cuota y en forma total la "sexta" cuota.

Si tenemos en cuenta que en el boleto de compraventa de estableció (cláusula novena) que, sin perjuicio de la multa diaria, el vendedor podría solicitar la rescisión del contrato por falta de pago en término de dos cuotas consecutivas o tres alternadas, es de una total evidencia que si la "quinta" cuota estaba parcialmente cancelada y solamente se adeudaba el total de la

"sexta", las condiciones convenidas contractualmente no se dieron para que resultara procedente la resolución contractual por parte del vendedor.

A esta altura de mi análisis no dejo de advertir que en el boleto de compraventa –según dice la sentencia en crisis— y en la parte a la que me estoy refiriendo, se habla de *"rescisión del contrato"*, mientras que aquí la parte vendedora comunicó al comprador la "resolución" del mismo. Sabido es que *"rescisión"* y *"resolución"* no son sinónimos. De todos modos, avanzo en mi fundamentación.

A la circunstancia referida consistente en que lo expresado en la carta documento mediante la cual el vendedor comunicó su voluntad de resolver la operación, de ninguna manera reflejaba la realidad de lo que había ocurrido entre las partes en lo que hace a las cuotas pagas e impagas, se le debe incorporar la clara disposición del art. 1375 inc. 4ª del anterior Código Civil aplicable al caso –según hemos visto precedentemente aquí— y que torna imposible la posibilidad de dejar sin efecto la operación de compraventa oportunamente celebrada.

No está demás plasmar también aquí que, conforme los términos del boleto de compraventa celebrado entre las partes (cláusula 7ª.) la escritura traslativa de dominio se realizaría dentro de los 30 días de pagarse la segunda cuota. Conformes las pericias contables practicadas en autos, surge que la "segunda" cuota fue abonada el 22/03/2012. Por lo tanto, el comprador estuvo perfectamente habilitado para reclamar la escrituración a partir del momento en que se canceló dicha cuota. Surge más que evidente que a la fecha en que el comprador reclamó la escrituración (05/11/2013) le asistía plenamente el derecho para hacerlo. Queda en claro, por lo expuesto, que el adquirente peticionó y reclamó la escrituración dentro del término legal y encontrándose reunidas las condiciones o requisitos para que ello fuera posible. En razón de lo expuesto, es de una total y plena evidencia que el

vendedor fue oportunamente puesto en mora por el adquirente con respecto a su obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio a su favor.

Vuelvo sobre la comunicación que remitiera el vendedor M. L. al comprador D. P. resolviendo la operación. He dicho ya que dicho envío fue posterior al remitido por el adquirente reclamando la escrituración a su favor y, además, los términos de dicha comunicación en modo alguno reflejan la realidad de lo sucedido entre las partes y basta para ello con tener en cuenta que la operación fue resuelta por el vendedor por estar impagas las cuotas "quinta" y "sexta" y el dictamen pericial contable fue terminante al concluir que al momento de comunicar el vendedor su voluntad de resolver la operación, la "quinta" cuota estaba parcialmente paga e impaga la "sexta".

Por lo tanto, no encontrándose reunidos los requisitos contractuales necesarios para la procedencia de la resolución contractual –según hemos visto antes aquí—la comunicación en cuestión ha sido claramente inhábil para producir la resolución del contrato y de allí su irrelevancia. Los requisitos contractuales para que procediera la pretendida resolución era que estuviesen impagas dos cuotas consecutivas o tres alternadas (conf. cláusula 9ª del boleto) y ninguno de ellos se dio en el caso.

3.4 – <u>La excepción de incumplimiento – La entrega y condiciones del ganado</u>

La sentencia originaria rechazó la excepción de incumplimiento, argumentando que no se acreditó que el vendedor hubiese vendido ganado infectado. Dice la quejosa que está acreditada la venta de ganado infectado y que la a quo lo ha reconocido en los dos expedientes.

Advierto que la parte compradora esgrime la existencia de un incumplimiento por parte del vendedor en razón de existir animales con sarna y ganado (vendido) sobre el cual pesaba una interdicción de venta.

Advierto que la única probanza relacionada con este tema lo constituye el informe de SENASA (fs. 496/498 del Expte. Nº 12/2014) referido a distintos tratamientos en el ganado existente en el establecimiento "Los C.", pero ello no es prueba suficiente para acreditar la excepción planteada y de allí que no corresponda su admisión.

En lo que hace a la "interdicción de venta" invocada por el adquirente, es una cuestión que debió ser acreditada por el comprador, como así también debió acreditar la existencia de un ocultamiento de dicha situación por parte de M. L. al concretar la operación, lo cual no se ha producido. Por lo tanto, ante la inexistencia de pruebas que acrediten lo expuesto, la queja debe ser rechazada en este punto.

3.5 – <u>La transferencia de marcas y patentes</u>

Plantea su queja el apelante con relación a la cuestión de la transferencia de las marcas y patentes.

He de coincidir con el voto anterior en que se trata de un agravio carente de interés actual para el quejoso ya que no se encuentra subsistente. Conforme el informe de fs. 497 del Expte. N° 12/2014 la haciendo está en cabeza del apelante y de allí que corresponda rechazar la queja.

3.6 – <u>El pago del 50% del timbrado del boleto de compraventa</u> Se plantea la queja en razón de que la a quo no se expidió sobre su pretensión de reintegro del 50% de los montos que manifiesta haber abonado en concepto de timbrado del boleto.

No existiendo probanza alguna que acredite la efectiva realización del pago invocado, el agravio se rechaza.

3.7 – <u>El pago por consignación</u>

Es nec.io referirme y analizar el pago por consignación que en el caso ha sido realizado por el comprador.

El pago por consignación puede definirse como el modo de extinción de las obligaciones que se verifica mediante la intervención judicial solicitada por el deudor, que ejerce coactivamente su derecho a liberarse, para suplir la falta de cooperación del acreedor o para salvar obstáculos que imposibilitan el pago directo espontáneo.

Este tipo de pago presenta los siguientes rasgos característicos: **a) debe ser judicial.** Al tratarse del ejercicio coactivo de un derecho (el que tiene el deudor para obtener su liberación), sólo es legítimo cuando intervenga el órgano jurisdiccional competente. Esto es así porque el deudor no tiene fuerza para imponer –privadamente y por la fuerza—el pago a su acreedor; **b) es facultativo**, porque el deudor no está obligado a realizar la consignación judicial cuando el acreedor se niegue a recibir el pago, se trata de una facultad que tiene y que, como tal, puede no usar. Es suficiente que el deudor realice ofertas reales y efectivas de cumplimiento para que cese su situación de mora (si incurrió en ella), sin que sea obligatoria la consignación (ver TRIGO REPRESAS, F.A. – COMPAGNUCCI de CASO, R.H., *"Cód. Civ. Comentado"*, T.II, p.284); **c) debe respetar los principios generales que gobiernan el pago**, conforme surge de lo normado por el Art. 758 del anterior C.Civil. Deben darse todos los requisitos en cuanto a las personas, objeto, modo y tiempo para que el pago tenga validez; **d) se trata de un remedio excepcional**, porque sólo se puede acudir a él cuando el acreedor se niegue a recibir el pago o existan obstáculos insalvables que impidan el pago directo y **e) el juicio debe ser contencioso**, porque es nec.io respetar el principio de contradicción, emplazándose al acreedor a contestar la demanda.

Queda claro, entonces, que el pago por consignación es una vía a la que sólo puede acudir el deudor cuando resulta coartado el ejercicio de su derecho a pagar. Si el deudor conserva el derecho a satisfacer la prestación debida y el

acreedor la rechaza o no le acepta el pago, puede proceder a consignarlo judicialmente (conf. CNCiv., Sala A, E.D. 89-310).

En este caso se pactó el precio de la operación de compraventa en 1.094.223 kg. de carne conforme el índice general del M. de L., pagadero en siete (7) cuotas. Los pagos fueron realizados por el comprador en pesos. Según la Pericia Contable obrante en el Expte. Nº 181/2014 (fs. 549 vta.) el importe de la "sexta" cuota era de $ 3.027.715,04.- y conforme la última Pericia Contable practicada en autos (fs. 1045/1047), el comprador adeudaba el total de dicha cuota, correspondiendo adicionar además la suma de $ 401.731,10.- por lo adeudado de la "quinta" cuota que había sido pagada en forma parcial. Esto hace un total a pagar de $ 3.429.446,14.- con más la suma de $ 119.119,35.- en concepto de multa por el pago fuera de término de la "quinta" y "sexta" cuota. En razón de lo expuesto, el total de la deuda alcanzaba a la suma de $ 3.548.565,49.- (Tres millones quinientos cuarenta y ocho mil quinientos sesenta y cinco pesos con 49/100).

De conformidad con las constancias obrantes a fs. 131/132 del Expte. Nº 12/2014 s/ "Escrituración", el comprador consignó la suma de $ 3.775.000.- (Tres millones setecientos setenta y cinco mil pesos), monto superior al adeudado.

Según lo normado por el art. 758 del anterior Código Civil –ya mencionado precedentemente aquí— la consignación tiene fuerza de pago cuando reúne los requisitos de persona, objeto, modo y tiempo. Todos ellos se dan en este caso.

Por otra parte, remarco que es de una total evidencia que el comprador ha consignado una suma superior a la adeudada, integrada por el capital más la multa por el pago fuera de término.

En razón de las circunstancias apuntadas y encontrándose reunidos todos los requisitos legales para su procedencia y a los que me he referido supra, corresponde admitir el pago por consignación realizado oportunamente por la parte compradora. Así lo propongo al Acuerdo.

4 – <u>Conclusión</u>

De lo hasta aquí analizado y fundamentado es mi conclusión que corresponde:

1-) Revocar la sentencia dictada en autos con fecha 24/07/2019, Reg. N° 38/19, en cuanto admitió la demanda por "Resolución de Contrato" entablada por el Sr. J. F. P. E. M. L. contra el Sr. N. R. D. P. y rechazó la demanda de "Escrituración y Consignación" entablada por el Sr. N. R. D. P. contra el Sr. J. F. P. E. M. L..

2-) Hacer lugar a la demanda por escrituración, condenando a G. E. L., G. R. M. L., E. F. M. L. y E. H. M. L. L., en su carácter de herederos del Sr. J. F. P. E. M. L. a otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble oportunamente vendido conforme el boleto de compraventa obrante en autos a favor del adquirente Sr. N. R. D. P., dentro del plazo de sesenta (60) días de notificada la presente, bajo apercibimiento de ser suscripta por el Juez interviniente a costa de los vendedores.

3-) Admitir el pago por consignación realizado por el Sr. N. R. D. P. por el saldo de la operación de compraventa oportunamente realizada conforme el boleto de compraventa obrante en autos.

5-) Rechazar la demanda por resolución de contrato promovida por el Sr. J. F. P. E. M. L. contra el Sr. N. R. D.P..

6-) Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia interlocutoria dictada en los autos "Herederos de M. L. J. F. P. E. c/ D. P., N. R. s/ Resolución de Contrato" (Reg. N° 125/2017).

7-) Confirmar la sentencia interlocutoria dictada en los autos "D. P., N. R. c/ Herederos de M. L. J. F. P. E. s/ Escrituración" (Reg. N° 07/2015).

8-) Confirmar la sentencia dictada el 24/07/2019 (Expte. N° 181/2014 Reg. N° 38/19) en todo lo demás que ha sido materia de agravios.

Así lo voto.

5 – <u>Readecuación de costas y honorarios</u>

La revocación parcial de la sentencia apelada torna nec.io realizar la adecuación de costas y honorarios prevista por el art. 282 del ritual.

En razón de lo expuesto, las costas por la demanda de "Escrituración" y de "Pago por Consignación" se imponen a la parte demandada en su condición de vencida en el proceso (art. 69 CPCC) y las de la demanda por "Resolución de Contrato" se imponen a la parte actora que resulta vencida en el proceso (art. 69 CPCC).

Los honorarios de los profesionales intervinientes deben ser regulados de la forma que propone en su voto precedente el Sr. Juez G. D. Hansen, en razón de ajustarse la misma a las pautas aplicables de la Ley Arancelaria.

6 – <u>Las costas de la Alzada</u>

Las costas de la Alzada se imponen a los vencidos, Sres. G. E. L., G. R. M. L., E. F. M. L. y E. H. Mac L., en su condición de herederos del Sr. J. F. P. E. M. L. (art. 69 CPCC), siendo procedente regular los honorarios de los profesionales intervinientes en los porcentuales que determina el Sr. Juez G. D. Hansen en su voto que antecede, en razón de ajustarse los mismos a las pautas aplicables de la Ley Arancelaria.

<u>A LA TERCERA CUESTION</u>, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo E. Fiordelisi vota **PARCIALMENTE** por la **NEGATIVA**.

A la **CUARTA CUESTION**, el Sr. Juez de Cámara Dr. G. Daniel HANSEN, 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. **REVOCAR PARCIALMENTE** la sentencia definitiva obrante a fs. 775/586, Reg. N° 38/19 de los autos caratulados: "D. P., N. R. C/ Herederos de M. L. J. F. P. E. S/ Escrituración" y en consecuencia: **1)** Hacer lugar a la demanda por escrituración, condenando a G. E. L., G. R. M. L., E. F. M. L. y E. H. Mac L. L. en su calidad de Herederos del Sr.J. F. P. M. L. a escriturar a favor del Sr.N. R. D.. dentro del plazo de 60 días de notificada la presente, bajo apercibimiento de escriturar en vía jurisdiccional a costas de éstos –Conf. Arts.516 del CPCC, 505, inc.1 y 2, 1185 y 1187 del C.Civil-, 2) Hacer lugar al pago por consignación peticionado –arts. 756, 757, 758 y ccdtes. del C. Civil-, **3)** Rechazar la demanda por resolución de contrato interpuesta por el Sr. J. F. P. M.., readecuando las costas de la instancia anterior imponiéndoselas respecto de la demanda por escrituración y pago por consignación –Expte. N°12-2014-, a la demandada vencida, y en relación a la acción de resolución de

contrato –Expte.N°181-2014-, a la actora perdidosa –arts.69 y sgtes. CPCC, confirmando la sentencia en
todo lo demás que fuera materia de agravios.

4. **IMPONER** las costas de esta instancia a a los Sres. G. E. L., G. R. M.., E. F. M.. y E. H. M.. L. en su calidad de Herederos del Sr.J. F. P. M.. -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 25 % de lo que corresponda por su actuación en la instancia de grado, y los del letrado P. S. en el 30%, 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, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo E. Fiordelisi, dijo:
El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Sr. Juez G. D. Hansen, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha
formado al tratar las cuestiones precedentes

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Guillermo. N. Walter 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 noviembre de 2023.
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. **REVOCAR PARCIALMENTE** la sentencia definitiva obrante a fs. 775/586, Reg. N° 38/19 de los autos caratulados: "Di P., N. R. C/ Herederos de Mac L. J. F. P. E. S/ Escrituración" y en consecuencia: **1)** Hacer lugar a la demanda por escrituración, condenando a G. E. L., G. R. M. L., E. F. M. L. y E. H. M.L. L. en su calidad de Herederos del Sr.J. F. P. M. L. a escriturar a favor del Sr. N. R. D. dentro del plazo de 60 días de notificada la presente, bajo apercibimiento de escriturar en vía jurisdiccional a costas de éstos –Conf. Arts.516 del CPCC, 505, inc.1 y 2, 1185 y 1187 del C.Civil-, 2) Hacer lugar al pago por consignación peticionado –arts. 756, 757, 758 y ccdtes. del C. Civil-, **3)** Rechazar la demanda por resolución de contrato interpuesta por el Sr. J. F. P. M., readecuando las costas de la instancia anterior imponiéndoselas respecto de la demanda por escrituración y pago por consignación –Expte. N°12-2014-, a la demandada vencida, y en relación a la acción de resolución de contrato –Expte.N°181-2014-, a la actora perdidosa –arts.69 y sgtes. CPCC, confirmando la sentencia en todo lo demás que fuera materia de agravios.

4. **IMPONER** las costas de esta instancia a a los Sres. G. E. L., G. R. M.., E. F. M.. y E. H. M.. L. en su calidad de Herederos del Sr.J. F. P. M.. -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 25 % de lo que corresponda por su actuación en la instancia de grado, y los del letrado P. S. en el 30%, 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° /23 SDC.