

diré que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1° de la ley 27.077 (B.O n° 33.034 del 19-12-2014), que modificó el art. 7 de la ley 26.994, el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por esta última, que fuera promulgada por decreto 1795/2014 (B.O. n° 32.985 del 8-10-2014), ha entrado en vigencia el 1 de agosto pasado por lo que, dada la cuestión relativa a la vigencia de las normas sucesivas en el tiempo, se hace necesario determinar los alcances del nuevo texto legal en el presente caso. Al respecto el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación fija en su artículo 7° las reglas a seguir en estos casos estableciendo que: "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?". Como se aprecia, en materia de derecho intertemporal, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo y salvedad hecha de la evidente omisión incurrida en el primer párrafo del adverbio "aún", el nuevo cuerpo legal ha decidido mantener el mismo texto y sistema que el derogado art. 3° del Código Civil, según reforma de la ley 17.711. De este modo, con las aclaraciones ya realizadas en materia contractual, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación es aplicable a las relaciones y situaciones jurídicas futuras; a las existentes a la fecha de su entrada en vigencia, tomándolas en el estado en que se encuentren -en este caso regirá los tramos de su desarrollo no cumplidos- y también, a las consecuencias no agotadas de relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley. Pues bien, al ser el daño un presupuesto constitutivo de la responsabilidad (cfr. arts. 1716 y 1717 del Código Civil y Comercial de la Nación y art. 1067 del anterior Código Civil), aquél que diera origen a este proceso constituyó, en el mismo instante en que se produjo, la obligación jurídica de repararlo. En consecuencia, dicha relación jurídica, al haberse consumado antes del advenimiento del actual Código Civil y Comercial de la Nación, debe ser juzgada -en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas- de acuerdo al sistema del anterior Código Civil -ley 17.711 (ver en este sentido, Luis Moisset de Espanes, "Irretroactividad de la ley?", Universidad de Córdoba, 1975, en especial p. 22 y 42/43, p. IV, apartado "b?"). Esta es la solución que siguió este Tribunal en pleno, in re, Rey, José J. c. Viñedos y Bodegas Arizu S.A.? del 21/12/1971, publicado en La Ley on line, AR/JUR/123/1971, cuando luego de sancionarse la reforma de la ley 17.711 se produjeron resoluciones contradictorias respecto de la aplicación temporal de ésta. Allí, la mayoría entendió que el hecho ilícito se produce instantáneamente, no quedando sometido a acción alguna del tiempo, por lo cual corresponde atribuir a la ley antigua la regulación de los presupuestos de existencia de la obligación de reparar el daño causado, así como su contenido, inclusive la extensión del daño y su evaluación (cfr. Belluscio Augusto C.- Zannoni Eduardo A., "Código Civil y leyes complementarias...?", Buenos Aires, 1979, tomo 1, p. 28). Lo expuesto no significa que no participemos de la opinión de que todo lo atinente a la aplicación temporal del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación debe seguirse una hermenéutica que no limite su efectiva vigencia. Es que, como con acierto lo recordaba Vélez Sarsfield en su nota al viejo art. 4044 -luego derogado por la ley 17.711- "el interés general de la sociedad exige que las leyes puedan ser modificadas y mejoradas, y que las leyes nuevas, que necesariamente se presumen mejores, reemplacen cuanto antes a las antiguas, cuyos defectos van a corregir?". Sin embargo, por las razones antes expuestas, en este caso puntual ha de regir la limitación ya señalada por aplicación del principio consagrado en el art. 7 del mismo cuerpo legal. De todos modos, con Código viejo o nuevo, la interpretación que guíe esta decisión, y cualquier otra, no puede desconocer la supremacía de la Constitución Nacional, ni los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte, no ya solo porque lo recuerde el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (art. 1° y 2°), sino porque así lo manda la Constitución Nacional (cfr. art 31 y art 75 inciso 22°). Sin duda, tampoco pueden soslayarse los valores que inspiran nuestro ordenamiento jurídico; los que se sintetizan en el mandato de "afianzar la justicia", contenido en el Preámbulo de nuestra Constitución, que no es letra vana. En conclusión, por las razones expuestas, se ha de aplicar al caso las previsiones del Código Civil derogado. IV. Estudio de los agravios Para el adecuado análisis de los agravios, he de considerar en forma separada diversos aspectos que están involucrados en el asunto. Veamos. IV.1. Los acuerdos firmados entre las partes El 2 de septiembre de 2011 las partes firman un boleto de compraventa (ver fs. 6/8). La unidad en cuestión se enajena por la cantidad de U\$S 84.000, de los cuales -en el acto de esa operación-el comprador abona el equivalente a U\$S 54.000. En cuanto al saldo de precio, de U\$S 30.000, se acordó que se abonaría "el 15 de abril de 2012, a la firma de la escritura traslativa de dominio y entrega de posesión" (ver los apartados a) y b) de la cláusula Segunda). Por lo que se dirá después, creo oportuno resaltar que- por la cláusula quinta del citado instrumento-se estableció que "La posesión del inmueble enajenado será entregada simultáneamente con la escritura?". En la fecha prevista, el 15 de abril de 2012, el comprador no paga el saldo de precio ni tampoco la vendedora entrega la posesión y la escritura traslativa de dominio del bien. Aparece entonces en escena otro instrumento, suscrito el 12 de junio de 2012 (casi dos meses después de la fecha contemplada en el boleto) cuyo contenido es realmente llamativo por varias circunstancias. El primer dato llamativo es por las enmendaduras que tiene ese documento. En el de fs. 10 dice que el comprador entrega U\$S 10.000; en cambio, en la copia de fs.

160, está corregido y dice ?U\$S 7.000?, aunque abajo se inserta la nota que la cantidad realmente entregada es la de los U\$S 10.000 antes referidos. De todos modos, estaría fuera de discusión que fue esta última la suma entregada ya que así se hizo constar en la escritura frustrada de fs. 226/231 labrada a instancias de la vendedora y por ella suscrita. Obra también otra discordancia más: en el de fs. 10 la indemnización que reconoce el comprador sería de U\$S 7.000 (por la enmendadura hecha), al parque - si nos guiamos por el instrumento de fs. 160- el monto alcanzaría a los U\$S 10.000 como cifra indemnizatoria. La segunda cuestión llamativa es que, con la suma entregada de U\$S 10.000, se estaría modificando los plazos y forma de pago con relación a lo previsto en el boleto de compraventa dado que, a tenor de las cláusulas de este último, el comprador debería recién entregar importes dinerarios en el acto de la posesión y firma de la escritura pública; situaciones que no acontecieron en la realidad (ver fs. 6, cláusula segunda). El tercer punto intrigante del documento de fs. 10, es la inserción de la siguiente leyenda: ?las partes acuerdan que la compradora abonará además a la vendedora la suma de...que se pacta como indemnización convenida por la demora en la entrega del saldo de precio por parte de la compradora?. Aunque en el primigenio convenio de fs. 6/8, como ya dije, los pagos había que realizarlos en el momento de la posesión y escritura, es evidente que el texto transcrito -y la consecuente modificación que se realizó al boleto- reflejan con claridad los problemas del comprador para afrontar el saldo de precio; lo cual se corrobora, como se verá, con otros elementos agregados a la causa. Asimismo, en el mencionado documento de fs. 10, se estipuló que el pago de todo el saldo, con la ?indemnización?, tendría que llevarse a cabo el 30 de agosto de 2012; sin hacerse ninguna referencia a la entrega de la posesión y a la emisión de la escritura traslativa de dominio. Entonces, los cambios operados, respecto del boleto de compraventa, resultan terminantes; y esta situación, desde luego, hay que tenerla muy en cuenta. Ahora bien, lo que sigue después es un documento suscrito entre las partes el 31 de agosto de 2012 (ver fs. 11). Allí se dice que el comprador entrega U\$S 17.000 y que el saldo pendiente- de U\$S 10.000 -se haría efectivo el 30 de octubre de 2012; y, contra el pago de esa suma, se procedería a la entrega de la unidad funcional. Por lo tanto, a la luz de este acuerdo, el total que pagaría el comprador (además de los U\$S 54.000 entregados con la firma del boleto) sería de U\$S 37.000, de los cuales U\$S 30.000 es por saldo de precio, y U\$S 7.000 en concepto de la indemnización convenida por la demora del comprador (ver fs. 10). No obstante, no media la debida claridad conforme a todos los elementos colectados, porque en la escritura (frustrada) que ordenó emitir después la vendedora, y que suscribió, se hace mención a una indemnización de U\$S 10.000, y no de U\$S 7.000 (ver fs. 228). El comprador, como ya se mencionó, impugnó los documentos de fs. 10 y 11. Sostiene que hubo ?dolo? de la vendedora y que esta lo indujo mediante engaño a suscribir los convenios. Estas defensas fueron adecuadamente respondidas por la juez de primera instancia en el punto III, a fs. 293 vta./294 de su fallo; y las quejas del apelante en este punto no solo no rebaten lo que dice la sentencia, sino que además carecen de seriedad; de manera que mal podrían cumplir los requisitos exigidos por el art. 265 del ritual. Solo para resguardar el derecho de defensa en juicio, diré sobre este asunto -es decir, el dolo que se articula-que nada relevante invoca el quejoso que merezca ser considerado por el Tribunal y, como lo dijo la judicante, ninguna prueba fue colectada. Repárese, nada menos, que se peticiona que la Justicia decrete la nulidad de tales convenios. Es que si por hipótesis se accediera al planteo del recurrente de nulificar los documentos de fs. 10 y 11, echaríamos por tierra lo que es un regular proceso judicial; ya que se quitaría validez a instrumentos por el mero discurso unilateral del vendedor, sin apoyo probatorio de ninguna especie. Por lo demás, a mayor abundamiento, destaco que la nulidad de los convenios no fue lo que planteó el comprador en su carta documento de fs. 13, en la que solo se reserva el derecho de cuestionar la cláusula penal de U\$S 7.000 que se había acordado. Se desechará, pues, este insustancial ?agravio? que no merece la calificación de tal. Así las cosas, he de concluir por ende que en la especie estamos ante tres convenios válidos; y será labor del Tribunal, ante el conflicto planteado, brindar la debida interpretación de sus cláusulas, de conformidad con las previsiones del ordenamiento jurídico.

IV.2. La mora y las imputaciones recíprocas de las partes. Ambas partes se imputan recíprocamente que se produjo su mora en las obligaciones que tenían pendientes. Mi conclusión, después de haber realizado un estudio detallado de la causa, es que tanto el comprador como la vendedora han incurrido en incumplimientos materiales; más allá que a ninguno de ellos se le puede achacar la mora. Lo explicaré. Con relación al comprador su incumplimiento material es evidente. En este sentido, clarísimo resulta el documento de fs. 10 donde se admite por aquel tal circunstancia; y este dato no puede ser ignorado por el Tribunal. Repito, es el mismo apelante quien reconoce su atraso. Por ese motivo, y a pesar que se haya negado su autenticidad, me parecen muy verosímiles los correos electrónicos de fs. 137/139; en particular, el desconocido e mail de fs. 139 donde el comprador hace referencia a sus problemas de dinero porque ?todavía estoy sin solucionar la venta del semillero?. Por lo tanto, tampoco me parece sería la actitud del actor y reconvenido de invocar su condición de ?víctima? del dolo del otro-e imputarle mora- cuando no se encontraba en condiciones de afrontar el pago del saldo de precio. Vale la pena insistir, si la posesión y la escritura traslativa de dominio estuvieran en condiciones de ser entregadas en las fechas establecidas, el comprador hubiera incurrido inevitablemente en mora. Ello surge de su propio reconocimiento. Obvian otras palabras. Respecto de la vendedora, también de los presentes actuados resulta sin discusión que no cumplió con todos sus compromisos en los tiempos previstos. La cláusula segunda, apartado

b), del boleto de compraventa (ver fs. 6), le imponía la obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio el 15 de abril de 2012. Sin embargo, a pesar de que los documentos complementarios de fs. 10 y 11 no hacen ninguna alusión a la escritura pública que debía emitirse, debo entender que hubo una prórroga implícita con la firma del convenio de fs. 11. En efecto, allí - en la cláusula tercera-se dice que "la unidad funcional será entregada contra el pago del saldo del precio estipulado en este acuerdo?". En consecuencia, una interpretación coherente de los tres documentos firmados entre las partes nos indica que el momento de la escrituración -previsto inicialmente para el 15 de abril de 2012-se postergó convencionalmente para el 30 de octubre de 2012; fecha que se acordó para la entrega de la unidad y pago del saldo de precio (ver fs. 11, cláusula segunda). No puede ser de otra manera, ya que -en este caso específico-era evidente que no era dable la firma de la escritura traslativa de dominio sin la entrega de la posesión. Empero, claro está, la vendedora no podría pretender diferir la escrituración más allá de la última fecha indicada; sencillamente porque no se previó en los documentos el otorgamiento de tal escritura con posterioridad al 30-10-2012; a lo que se agrega que la cláusula novena, última parte, del boleto de compraventa (ver fs. 7) estableció la mora automática. Entendido por lo tanto que el 30 de octubre de 2012 era la fecha para el pago del saldo de precio y la entrega de la posesión y firma de la escritura traslativa de dominio, se verá que la vendedora - contrariamente a lo que dice la juez que me precedió-no estaba en condiciones de otorgar tal escritura. En otras palabras, si imaginamos el supuesto que el comprador -en el día indicado-estuviere dispuesto y con posibilidades de cancelar el saldo de precio, la vendedora hubiera incurrido en mora al no poder otorgar la escritura traslativa de dominio. Las constancias de autos son definitivas en el sentido indicado. Véase al respecto el informe de dominio de fs. 55/61, del 7-6-2013 (fecha muy posterior a la convenida), donde surge claro que aún no estaban determinadas las unidades funcionales del Edificio. A ello se le agrega el terminante elemento que es el Reglamento de Copropiedad y Administración, del mencionado inmueble, obrante a fs. 101/115; el cual recién se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble el 6 de septiembre de 2013 (ver fs. 15 vta.). Vale decir, que el retraso de la vendedora en cumplir con el compromiso de otorgar la escritura es palmario. Es verdad que la cláusula cuarta del boleto de compraventa previó las situaciones de caso fortuito o fuerza mayor; supuestos en el que podría haber una postergación hasta de 180 días; pero tal evento en ningún momento fue invocado por la vendedora; ni antes ni durante el presente proceso. Por lo demás, aún contemplando esa prórroga, de todos modos es incuestionable el incumplimiento de esa parte con su compromiso de escriturar la unidad de autos. A mayor abundamiento, el retraso para escriturar está admitido por la vendedora en su e mail de fs. 140 (por ella misma acompañado) y, por si lo indicado fuera poco, me remito a sus propios dichos en su contestación de demanda y reconvenición. Allí se dice que "Nunca mi mandante informó ni manifestó que el 30/10/12 la unidad estaría lista para escriturar?" (ver fs. 164 vta., tercer párrafo). Huelgan entonces otros comentarios. De lo expuesto surge que ninguna de las partes estaba en condiciones de cumplir con los compromisos oportunamente asumidos en las fechas acordadas. Es sabida la excepción de incumplimiento que, para los contratos bilaterales, establecía el art. 1201 del Código Civil, aplicable a este caso. Por otro lado, debo citar la previsión del art. 510, del mismo cuerpo de normas. Precisamente, haciendo jugar la mentada disposición, concluyo que en el presente juicio ninguna de las partes ha incurrido en mora, dado que su contraria (se trate del comprador o de la vendedora) no cumplió o no se allanó a cumplir la obligación que le es respectiva (norma citada). En resumidas cuentas, no hay mora del comprador porque la otra parte no se hallaba en condiciones de escriturar; y no hay mora de la vendedora, porque el aquí recurrente no disponía del total del saldo de precio. Consecuentemente, ninguna de las partes responderá por su incumplimiento respectivo; dicho esto en el sentido que devendrá inaplicable la cláusula penal contemplada en la cláusula novena del boleto de compraventa (ver fs. 7) y/o cualquier otra sanción que se haya establecido convencionalmente. IV.3. Condena a escriturar, entrega de posesión, pago del saldo de precio y gastos En lo que respecta al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, conforme a lo hasta aquí desarrollado, corresponde que se haga lugar a la demanda y reconvenición, condenando entonces a escriturar a ambas partes; por ante el Escribano designado en la cláusula quinta del boleto de compraventa (ver fs. 6 vta.), para lo cual deberán levantarse las medidas que afectaren el bien, de modo que el notario interviniente tomará los recaudos para que ningún eventual gravamen impidan la realización del acto. Será responsabilidad de la vendedora adoptar las medidas del caso para que el escribano interviniente proceda a citar oportunamente al comprador, como se dirá más adelante (ver acápite IV.6). Asimismo, al mismo tiempo de suscribirse la escritura traslativa de dominio, la vendedora entregará al comprador la posesión de la unidad adquirida. En cuanto al saldo a pagar, creo que hasta altura ya no puede discutirse que el comprador abonó el equivalente a U\$S 54.000 cuando se suscribió el boleto de compraventa (ver cláusula segunda, apartado a), a fs. 6); U\$S 10.000 el 12 de junio de 2012; y U\$S 17.000 el 31 de agosto de 2012. Así lo reconoce plenamente la vendedora en la escritura traslativa de dominio que mandó a labrar, que suscribió, y que quedó sin efecto (ver 227 vta./228), más allá de las dudas que se podían haber generado con el tenor del documento de fs. 10. El saldo pendiente, pues, es de U\$S 3.000, como también se admite en la escritura frustrada mencionada (ver fs. 228). Como ya se dijo, a esta suma no cabe agregarle sanciones o indemnizaciones de ninguna especie. Por lo descrito, en el acto de otorgarse la escritura traslativa de dominio, y entregarse la posesión, el comprador deberá abonar a la vendedora la cantidad de dólares billetes

tres mil (U\$S 3.000), importe que tendrá que pagar solo en la moneda referida. Por supuesto, se rechazará- tal cual lo hizo la juez de grado- la pretendida ?consignación? del comprador. En verdad este no ha efectuado consignación alguna en tanto la suma fue depositada ?a embargo? y no en pago (ver fs. 47 vta. y art. 756 y concordantes del Código Civil anterior). Sin perjuicio de ello, lo que debe pagar el comprador son dólares y no pesos; dado que así fue acordado en la cláusula segunda, primera parte, del boleto (ver fs. 6); de manera que el pretendido depósito es totalmente ineficaz. Queda claro que en la presente causa, conforme al presente voto, no hay mora de ninguna de las partes. De ahí que no corresponderá aplicar al comprador el pago de suma alguna que emerja de eventuales atrasos o por escrituras frustradas. Sin embargo, el precedente aserto no liberará al adquirente de la unidad de abonar los gastos, honorarios e impuestos que correspondan por el otorgamiento de la escritura, conforme a las prácticas y usos notariales. También será deber del comprador pagar toda eventual suma que podría corresponder a todo adquirente, tal como lo hayan hecho los restantes compradores de las unidades del edificio.

IV.4. Reclamo de expensas, impuestos, tasas, y fondo de equipamiento
Con respecto a las expensas devengadas por la unidad de autos, y dada la situación de incumplimiento tanto del comprador como de la vendedora, a partir del 30-10-2012, y hasta el momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio, dichos emolumentos serán afrontados por mitades por ambas partes. Así las cosas, el Escribano interviniente, previa determinación del monto total de dichas expensas, procederá a percibir del comprador el 50% de la cantidad que resulte para su entrega a quienes resulten titulares de dichos créditos. Lo mismo sucederá con los impuestos y tasas que graven el bien, los que serán percibidos también por el notario de parte del comprador, en un porcentaje equivalente al 50, y a los fines de su pago en las reparticiones correspondientes. Desde luego, con el objeto del pago total pertinente a los respectivos acreedores, el escribano actuante retendrá, de las sumas percibidas por la vendedora, lo que a esta le corresponda abonar conforme a lo señalado precedentemente; de manera pues que la transferencia se realice sin deudas pendientes que afecten al bien. En relación al fondo de equipamiento, tendrá que ser abonado por el comprador, sin la aplicación de intereses moratorios; y ello en la medida que a él le hubiere correspondido solventar de todos modos de haberse suscrito la escritura y entregada la posesión en tiempo y forma. El escribano interviniente, determinando previamente su monto, procederá también a recibir del comprador la cifra pertinente para su entrega a quien resulte su acreedor.

IV.5. Utilización por el comprador de la suma depositada
El comprador depositó en autos la cantidad de \$ 21.177 (ver fs. 52). Dicho importe, con más los eventuales intereses acumulados, podrán ser utilizados por el comprador para hacer frente al pago de las sumas en pesos (no en dólares) que tenga que desembolsar en el acto escriturario, a la luz de lo precisado en los acápites IV.3. y IV.4. A tal fin, el comprador presentará en autos el detalle de lo que tenga que pagar, suministrado por el escribano interviniente, conforme a lo que se dirá en el acápite IV.6; y en primera instancia se librará giro a su favor hasta alcanzar dichos montos, para lo cual se dispondrán las medidas del caso para tornar disponibles los fondos (ver la orden de constitución en plazo fijo de fs. 54). En el caso de quedar un remanente de la suma depositada, el recurrente podrá retirar libremente el saldo restante una vez suscrita la escritura traslativa de dominio; salvo que se plantearan incidencias por atrasos o incumplimientos incurridos, en cuyo caso el dinero recién podrá retirarse una vez resueltas estas y en tanto no existan sumas a pagar por el comprador.

IV.6. Plazos y recaudos en la citación para otorgar la escritura. Sanciones.
El escribano interviniente, a impulso de la vendedora como ya se dijo, procederá a citar al comprador, para la entrega de la posesión y firma de la escritura traslativa de dominio, dentro del plazo de cuarenta y cinco días de quedar firme la presente; y se establece que entre la citación y el acto escriturario no podrá haber un lapso menor a los quince días ni mayor a treinta días. La fijación de este plazo es bajo el apercibimiento previsto en el art. 512 del ritual. El escribano designado, en la oportunidad de citar al comprador para la entrega de la posesión de la unidad y firma de la escritura traslativa de dominio, suministrará por escrito un detalle preciso y circunstanciado de todas las sumas que deberá abonar el actor y reconvenido cuando se celebre el acto. Queda aclarado que si la escrituración se posterga por el desacuerdo del comprador, se planteará la respectiva incidencia judicial. Al que resulte derrotado en la incidencia, además de las costas, se le aplicará automáticamente la cláusula penal prevista en la cláusula novena, apartado a), del boleto de compraventa (ver fs. 7); y ello en tanto se postergue el acto escriturario; multa que regirá desde el día que debía celebrarse el evento hasta el momento en que efectivamente se entregue la posesión y escritura de la unidad. Asimismo, igual sanción se aplicará si el otorgamiento de los actos previstos, dentro de las fechas establecidas, se frustraran por culpa de alguna de las partes.

V. Las erogaciones causídicas
En atención a la manera en que se decide este juicio, en el cual se verifican incumplimientos contractuales de ambas partes, creo adecuado que las costas de primera y segunda instancia se apliquen en el orden causado.

VI. Conclusión
Por las consideraciones fácticas y jurídicas desplegadas a lo largo del presente voto, propongo al Acuerdo: a) revocar parcialmente la sentencia de primera instancia y declarar que en la operación que dio origen a estas actuaciones no hubo mora de ninguna de las partes. b) Hacer lugar parcialmente a la demanda y reconvenición, y condenar a ambas partes al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de la unidad de autos y a la vendedora a entregar la posesión del bien, todo conforme a lo desarrollado en los acápites IV.3. y IV.6, y bajo el apercibimiento previsto en el art. 512 del CPCCN. Será responsabilidad de la vendedora que el comprador sea citado por el escribano interviniente para escriturar

y entregarle la posesión del bien dentro de los plazos previstos en el acápite IV.6.; citación que deberá efectuarse cumpliendo los recaudos allí establecidos. c). En el acto de otorgamiento de la escritura y entrega de la posesión de la unidad, el comprador deberá abonar la suma de tres mil dólares estadounidenses billetes (US\$ 3.000), exclusivamente en la moneda referida, con más los gastos y demás emolumentos especificados en los acápites IV.3. y IV.4; sin perjuicio de las sumas que deberá retener a la vendedora a tenor a lo indicado en esos acápites. d) Rechazar la consignación impetrada por el comprador; procediéndose, respecto a la suma depositada, conforme a lo establecido en el acápite IV.5. e) Si alguna de las partes incurriera en incumplimiento o fuera derrotado en las incidencias planteadas, y por ese motivo se retrasara la celebración de los actos previstos, se le aplicará automáticamente -además de las costas- la cláusula penal, tal cual se dispuso en el acápite IV.6. f) Las erogaciones causídicas de ambas instancias en el presente juicio se aplicarán en el orden causado. El Dr. Ramos Feijóo, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Mizrahi, votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. El Dr. Parrilli no interviene dada la excusación efectuada a fs. 315. Con lo que terminó el acto: MAURICIO LUIS MIZRAHI CLAUDIO RAMOS FEIJOO Es fiel del Acuerdo - Buenos Aires, Marzo de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, resuelve: a) revocar parcialmente la sentencia de primera instancia y declarar que en la operación que dio origen a estas actuaciones no hubo mora de ninguna de las partes. b) Hacer lugar parcialmente a la demanda y reconvención, y condenar a ambas partes al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de la unidad de autos y a la vendedora a entregar la posesión del bien, todo conforme a lo desarrollado en los acápites IV.3. y IV.6, y bajo el apercibimiento previsto en el art. 512 del CPCCN. Será responsabilidad de la vendedora que el comprador sea citado por el escribano interviniente para escriturar y entregarle la posesión del bien dentro de los plazos previstos en el acápite IV.6.; citación que deberá efectuarse cumpliendo los recaudos allí establecidos. c). En el acto de otorgamiento de la escritura y entrega de la posesión de la unidad, el comprador deberá abonar la suma de tres mil dólares estadounidenses billetes (US\$ 3.000), exclusivamente en la moneda referida, con más los gastos y demás emolumentos especificados en los acápites IV.3. y IV.4; sin perjuicio de las sumas que deberá retener a la vendedora a tenor a lo indicado en esos acápites. d) Rechazar la consignación impetrada por el comprador; procediéndose, respecto a la suma depositada, conforme a lo establecido en el acápite IV.5. e) Si alguna de las partes incurriera en incumplimiento o fuera derrotado en las incidencias planteadas, y por ese motivo se retrasara la celebración de los actos previstos, se le aplicará automáticamente - además de las costas- la cláusula penal, tal cual se dispuso en el acápite IV.6. f) Las erogaciones causídicas de ambas instancias en el presente juicio se aplicarán en el orden causado. Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecho, devuélvase.

015531E