

## Demanda De Escrituracion Reconvencion Por Saldo Del Precio

### JURISPRUDENCIA

### Demanda de escrituración. Reconvención por saldo del precio

Se revoca la sentencia apelada y se rechaza la reconvención articulada por cobro de saldo de precio y cláusula penal. Se confirma la admisión de la demanda por escrituración

En Lomas de Zamora, a los 19 días del mes de Septiembre de 2017, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, de este Departamento Judicial, doctores: Guillermo Fabián Rabino y Luis Adalberto Conti, con la presencia de la Secretaria del Tribunal, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa n° 48341 caratulada: "TORRILLAS MAXIMILIANO JAVIER C/ PEREUILH MARIA DELIA Y OTRO/A S/ESCRITURACION". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes:

CUESTIONES: 1°) ¿Corresponde anular la sentencia apelada? 2°) En caso negativo, ¿Es justa? 3°) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263, in fine del C.P.C.C.); dio el siguiente orden de votación: Dr. Guillermo Fabián Rabino y Dr. Luis Adalberto Conti.- VOTACION: A la primera cuestión el Dr. Guillermo F. Rabino dijo: I- El Magistrado Titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 4 departamental, dictó sentencia en estos actuados a fs. 399/413, haciendo lugar a la demanda deducida por Maximiliano Javier Torrillas contra Maria Nélide y Alfredo Honorio Pereuilh por escrituración del inmueble designado en autos, fijando como plazo dentro del cual deberá otorgarse el acto escriturario el de 30 días a contarse desde que el decisorio adquiera firmeza, mediante la intervención de la escribana designada, bajo apercibimiento de ser otorgada por el judicante a costa de los accionados. Diferió para la etapa de ejecución de sentencia la consideración de las peticiones tendientes a posibilitar la efectivización de la escritura ordenada, e impuso las costas a los demandados. Seguidamente, hizo lugar a la reconvención deducida por Alfredo Honorio Pereuilh contra Maximiliano Javier Torrillas en concepto de cobro por saldo de precio y cláusula penal, condenando a este último al íntegro pago de las sumas consideradas en moneda extranjera (U\$S 30.000 y U\$S 30.000), las cuales mandó a pesificar con aplicación de la teoría del esfuerzo compartido. Respecto al monto adeudado por saldo de precio aplicó la tasa de interés pasiva digital que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones a 30 días (modalidad tradicional), la cual se calculará desde la fecha de interposición de la reconvención; rechazando la aplicación de intereses sobre la suma decidida por cláusula penal. Por último, impuso las costas generadas por la reconvención al actor; y diferió la consideración de los honorarios profesionales para su oportunidad. II- Apelaron el fallo el demandado reconviniendo, la codemandada y el actor (v. fs. 415, 416 y 418 respectivamente), siéndoles concedidos sus recursos a fs. 417 y 434. Fundaron sus discrepancias mediante las expresiones de agravios que se agregan a fs. 441/442, 443/446 y 447/470, las cuales merecieron las réplicas que obran a fs. 473/475, 476/479 y 480/485 III- El demandado reconviniendo centra su primer agravio en la aplicación de la teoría del esfuerzo compartido a los montos de saldo de precio y multa. Considera que han variado sustancialmente las circunstancias del país y que cada ciudadano puede adquirir la divisa norteamericana necesaria para cubrir cualquier operación comercial. Agrega que de mantenerse el criterio, deberán aplicarse los intereses de acuerdo a dicha doctrina subsanando los decididos en la instancia de origen. Discrepa por la falta de aplicación de intereses a la suma condenada en concepto de multa, entendiendo que su parte se vio perjudicada durante el paso del tiempo, por lo que solicita la aplicación de idéntica tasa de interés que para el saldo de precio. Critica la imposición de costas respecto a la acción de escrituración, esgrimiendo que no resultó perdedor, sino que venció en el pleito al obtener a través de la sentencia de autos la escrituración del inmueble objeto de autos. Sostiene que fue su parte la única que se ocupó de obtener la escrituración del bien, logrando el resultado pretendido con el consecuente cobro del saldo de precio y la respectiva multa a la actora, por lo que corresponde imponer la costas del proceso a la actora. IV- A su turno, la codemandada María Nélide Pereuilh, inicia sus discrepancias marcando que oportunamente interpuso incidentes de nulidad de notificación de la demanda y del proceso de mediación, que impidieron contestar la acción y ofrecer prueba; como así, fue rechazado el planteo de tenerla como sujeto pasivo en el litisconsorcio necesario. Remarca que a raíz de las desestimaciones a sus planteos, se vio impedida de articular defensas, de ser oída, lo cual le genera un gravamen irreparable con una condena anticipada. Adhiere a los agravios vertidos por el restante codemandado. Añade que su parte jamás fue renuente ni se resistió a otorgar la escritura conforme el boleto de compraventa suscripto; que nunca fue intimada por el actor a escriturar; y que el actor nunca cumplió con su obligación de pagar o consignar el saldo de precio, ni siquiera lo ofreció en pago. Petición se le hagan extensivos los efectos de la reconvención admitida en su carácter de sujeto pasivo de un litisconsorcio necesario conforme lo marca la obligación de escriturar. Por último, solicita que en caso de corresponder, respecto de la condena en costas solicita la aplicabilidad de lo preceptuado en el último párrafo del art. 505 del C. Civil, y hace reserva del

caso federal. V- Por su parte, el accionante inicia sus agravios peticionando la nulidad del decisorio por existencia de absurdo. Expresa que la sentencia contiene errores graves, groseros y fundamentales en la interpretación de los términos del contrato y demás cuestiones ventiladas en autos. Sostiene que estamos en presencia de una sentencia extra petita, que excede no sólo la petición de las partes sino esencialmente el derecho de los peticionantes. Señala que se otorga al codemandado Alfredo Honorio Pereuilh el derecho a percibir la totalidad del saldo de precio, cuando del expediente sucesorio surge que sólo tiene derecho al 25% del mismo; dándole el mismo alcance a la multa pretendida. Describe que el decisorio resulta incongruente, ya que hace lugar a la demanda de escrituración y por otro lado condena a pagar multa al actor. Seguidamente, expresa agravios, sosteniendo que el a quo ha desinterpretado el texto expreso de los términos contractuales, su integralidad, las probanzas arrimadas y la conducta misma de las partes. Considera que yerra el sentenciante, basándose en las declaraciones testimoniales de la Escribana y la Martillera, en el sucesorio y en la prueba de estas actuaciones, que su parte incurrió en mora y/o conducta morosa, desvirtuando la interpretación que provoca la simple lectura del contrato. Describe que las partes fijaron un plazo cierto que nunca modificaron, que su parte mostró buena fe al adelantar el pago voluntario de U\$S 30.000 y que no existen obligaciones pendientes de su parte hasta el momento de la firma de la escritura traslativa de dominio. Critica que el judicante, mediante una interpretación parcial del boleto de compraventa a favor de los demandados, entienda que no existió mora de éstos mientras que sí la hubo de su parte. Subraya que la parte vendedora nunca comunicó a la parte compradora la intención de acordar la prórroga del plazo por atraso del trámite sucesorio. Puntualiza que si bien la escritura debía otorgarse a los 120 días y ello podría prorrogarse por falta de finalización del sucesorio, al momento del cumplimiento del plazo eran varios los trámites que restaban cumplirse, y que hasta hoy no se han finalizado, sino que además existía un error en los registros catastrales lo que generó un intensa tarea por parte del agrimensor. Manifiesta que las partes convinieron un plazo cierto y por lo tanto pactaron la mora automática para la obligación de otorgar la escritura, cláusulas que no fueron modificadas luego de la ampliación del boleto firmada el día 19 de mayo de 2010. En síntesis, sostiene que la mora se produjo automáticamente al vencimiento del plazo de 120 días corridos de firmado el convenio; y a todo evento, entienden que la citación a la mediación incoada, previo al inicio de estas actuaciones, resulta una interpelación a los vendedores, ya que si bien resultaba ser una instancia voluntaria, la misma fue pactada como obligatoria en el boleto de compraventa. Se agravia por la desestimación del pedido de aplicación de multa a su favor y la condena a abonar multa en su contra, remitiéndose a los fundamentos esgrimidos en torno a la mora. Agrega que no sólo se encontraban en mora los vendedores por incumplimiento del plazo acordado en el acuerdo de compraventa, sino que además del proceso sucesorio surge que el mismo no se encuentra en condiciones para poder efectuarse el acto escriturario por el sistema de tracto abreviado. Por otro lado, indica que no ha existido intimación alguna por parte de la escribana interviniente a su parte a fin de escriturar, lo cual surge de la simple lectura de la carta documento enviada a su parte por aquélla, la que resulta insuficiente a esos efectos; agregando que la misiva fue enviada luego de la iniciación de estas actuaciones. Insiste, con cita de fojas y actuaciones, que el expediente sucesorio nunca estuvo ni está en condiciones para escriturarse por el sistema de tracto abreviado. Se queja por la admisión de la reconvencción por el pago del saldo de precio, toda vez que del proceso sucesorio se desprende que al demandado reconviniente le corresponde sólo un 25% del inmueble y que además, conforme las cláusulas del boleto de compraventa, su parte debe abonar al acto de escrituración U\$S 10.000, siendo que el saldo restante se abonará en cuotas. Discrepa por la fijación de intereses sobre el saldo deudor mandado a pagar, ya que ello jamás fue pretendido por el demandado reconviniente en su presentación de fs. 65/70. Por último, critica la imposición de costas respecto a la reconvencción, atento a la inexistencia de mora de su parte. Hace reserva del caso federal y solicita se haga lugar a la nulidad planteada, o en su caso, se revoque la sentencia en lo que fuera materia de agravios. VI- Liminarmente, corresponde responder al interrogante que se indicara como primera cuestión, esto es, si estamos frente a un pronunciamiento nulo, como propicia el accionante. Cabe recordar, que la nulidad procesal es un estado de anormalidad del acto, originado en la carencia de alguno de sus elementos constitutivos, o en vicios existentes que potencialmente lo coloca en situación de ser declarado judicialmente inválido (Cám. Nac. en lo Civil, Sala A., 21/IV/88, L.L. t. 1989-E, p. 550). Se trata de un remedio de interpretación restrictiva y excepcional, debiendo reservarse como última razón frente a la existencia de una efectiva indefensión (esta Sala, R.I. 265/97, entre otros posteriores). En consecuencia, este instituto procede cuando la sentencia se ha dictado sin sujeción a los requisitos prescriptos en la ley adjetiva, o bien, existen vicios u omisiones de tratamiento de cuestiones esenciales, oportunamente planteadas por los litigantes, cuya entidad no merezca otra solución al caso. Asimismo, cabe adunar a lo expuesto que los vicios u omisiones subsanables por vía de apelación no sustentan la nulidad conforme lo normado por el art. 253 del Código Procesal Civil y Comercial, desde que el Tribunal de Alzada puede examinar los hechos y el derecho con plena jurisdicción (cfr. doctrina art. y ordenamiento citado; esta Sala, c. 22.210, s. 18/IV/2000, c. 23.212, s. 23/X/2001; c. 41941 ,s. 28/VIII/2012, entre muchas otras en idéntico sentido).- Es que la frontera de los motivos de la nulidad requieren una afinada labor interpretativa que, con criterios flexibles y sobremanera funcionales, privilegie las finalidades últimas en que se apoya el sistema todo de invalidación

de los actos del proceso, que no son otras que el aseguramiento de la defensa en juicio a través de las formalidades del rito entendidas como meras reglas instrumentales al servicio de dicho trascendente objetivo (doctr. arts. 34, 163 y 253 del C.P.C.C.; conf. Palacio Lino E. "Códigos Procesales...", T. III, ed. 1988, pág. 239 y ss).- Conforme lo expuesto, no advierto que los argumentos ensayados por la disconforme en este aspecto -circunscriptos a la interpretación del contrato base de la presente acción, valoración de la prueba y aplicación del derecho sustancial-, autoricen a descalificar el pronunciamiento atacado como acto jurisdiccional válido; máxime, porque las presuntas anomalías denunciadas -de ser así- son factibles de ser reparadas por el viaducto de la apelación, por lo que debe desestimarse el planteo arrimado. En virtud de lo expuesto, VOTO POR LA NEGATIVA.- A la primera cuestión el Dr. Luis A. Conti dijo que por compartir los fundamentos que el Dr. Guillermo F. Rabino: VOTA EN EL MISMO SENTIDO.

A la segunda cuestión el Dr. Guillermo F. Rabino expresó: I- Previo a ingresar a la materia del recurso, a modo preliminar, he de advertir que al presente caso deberán aplicarse -tal como lo sostuviera el Magistrado de la instancia de origen- las normas contenidas en el Código Civil s. Ley 340 y modif., toda vez que se ventilan obligaciones nacidas y exigidas durante la vigencia de dicha codificación (art. 7 C.C.y C.N., Ley 26.994). II- Aclarado ello, encuentro oportuno recordar que, en virtud del principio de congruencia en materia recursiva, la revisión de la sentencia se encuentra acotada a aquéllo que ha sido materia de agravio. En el campo recursivo -tanto ordinario como extraordinario- tiene vigencia desde antiguo la premisa de que la restricción de la competencia del superior está dada por la medida del recurso donde se fija el "thema decidendum: tantum devolutum quantum appellatum", brocárdico que tipifica el agravio como válvula de apertura del recurso. Si el interés es la medida de la acción, el agravio lo es del recurso (S.C.B.A., Ac. 93.950, s. dell 5/VII/2006; C. 100.904, s. del 2/VII/2008; C. 103.161, s. del 10/VIII/2011; C. 117.732, s. del 29/IV/2015, entre muchos otros). De esta forma, el examen del decisorio se limitará a los puntos cuestionados por los recurrentes y, dentro de estos, al alcance conferido a cada agravio. También resulta dable advertir, que analizaré únicamente aquellos elementos susceptibles de incidir en mi voto (conf. doctr. C.S.J.N., s. 13-XI-96, in re: "Altamirano, Ramón c/ Comisión Nacional de Energía Atómica", entre otros).- Es que la obligación de los Magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que estimen necesarias para la sentencia que deban dictar (Santiago C. Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial, comentado, anotado y concordado", T. I, pág. 278; esta Sala, causa 41.194, entre muchas otras).- En ese orden de ideas, y tal como lo dijera el Superior Tribunal Provincial en numerosos fallos, la apreciación de los elementos probatorios, la selección de los mismos y la atribución de la jerarquía que les corresponde es facultad propia de los jueces de grado, quienes pueden sin incurrir en absurdo, inclinarse hacia unas y descartar otras, sin necesidad de expresar en la sentencia la valoración de todas (SCBA, Rc. 110698, I. 01/VI/2011; Rc. 118800, I. 02/VII/2014; Rc .118911, I. 04/II/2015; Rc. 119696, I. 06/V/2015; Rc .119606, I. 24/VI/2015, entre muchísimos otros). III- Sentado lo expuesto, he de efectuar las siguientes precisiones sobre la expresión de agravios arrimada por la codemandada María Nélica Pereuilh (fs. 443/446). Inicialmente, la mencionada coaccionada critica la desestimación de sus planteos nulidificantes respecto a la notificación de la demanda y del proceso de mediación voluntaria llevado a cabo previo al inicio de estas actuaciones, como así también el rechazo de su petición como sujeto pasivo del litisconsorcio necesario, argumentando que ello impidió el ejercicio de su derecho de defensa, cercenando su posibilidad de ser oída y de ofrecer pruebas que hagan a su derecho. Ahora bien, tal postulación no es más que una reedición de cuestiones ya sustanciadas y que han adquirido firmeza en el presente proceso (v. fs. 99/100, 147, 186/188 y 215), por lo cual se encuentran alcanzadas por la preclusión. La preclusión consiste en la pérdida de una facultad procesal por haberse llegado a los límites fijados por la ley para su ejercicio y opera como un impedimento o una imposibilidad de reeditar las cuestiones que ya han sido objeto de tratamiento y resolución anterior, principio éste que viene impuesto en pos de la seguridad jurídica que debe procurarse en todo proceso judicial (S.C.B.A, A. 73.861, s. 19/IV/2017, entre muchísimos otros; cfr. esta Sala, c. 40.140, I. 23/II/2010, entre otros en idéntica dirección). En definitiva, no puede la apelante pretender retrotraer el estado del juicio a etapas ya firmes y concluidas, ignorando los efectos que este principio procesal ha generado sobre sus posibilidades de acción; por lo que los agravios direccionados en ese sentido no merecen prosperar. Seguidamente, puede observarse de la pieza en tratamiento que la codemandada se adhiere a los agravios expresados por su colateral, ensayando además un crítica sobre la procedencia de la acción de escrituración entablada por Maximiliano Javier Torrellas -aspecto éste del decisorio no atacado por el codemandado reconviniente-. Empero, dichos cuestionamientos -en mi parecer- no logran traspasar el filtro establecido por el artículo 260 del rito. Es que la expresión de agravios con la que el apelante debe fundar el recurso concedido ha de contener una crítica concreta y razonada del pronunciamiento que evidencia su injusticia (cfr. art. 260 del C.P.C.C.; doctr. esta Sala, causas n° 11.066 del 4/III/93; 17.953 del 29/I/97; 45.791 del 20/VIII/2015, entre muchísimas otras). Frústrase su objeto si -como ocurre en el particular- el aludido escrito no ataca en modo alguno los fundamentos vertidos por el Juez en apoyo de la resolución recurrida y sólo contiene manifestaciones carentes de toda crítica de la misma. En este orden de ideas, las discrepancias esbozadas contra la procedencia de la acción de escrituración obrantes en la pieza de fs. 443/446, se

limitan a una desprovista queja contra el decisorio y desatiende por completo las razones citadas en la sentencia, encuadrando en los límites de la deserción (art. 260 y 272 del Código Procesal). En el sub-examine, ante los fundamentos dados por el judicante en dicha parcela del fallo y que sustentan su decisión, sólo ha mediado una mera discrepancia subjetiva que se desentiende de las razones que la estructuran y discurre en modo paralelo al criterio del judicante, sin interferirlo (cfr. C.A.L.Z., Sala II, Causa N°17.953, I. del 29/I/1997). En dicho contexto, la carga de sustentar adecuadamente el recurso incoado -en la faceta explicitada- resultó insatisfecha (arts. 260 y 261 del Código Procesal). IV- Conforme lo expuesto en el apartado precedente, y en virtud de los agravios postulados por las partes, ha devenido firme la admisión de la acción de escrituración impetrada por el actor. Así entonces, he de abocarme al agravio expresado contra la procedencia de la reconvencción por el saldo de precio, adelantando -desde ya- que propondré al Acuerdo revocar esta faceta del decisorio. Recapitulando, el iudex a quo hizo lugar a la pretensión del codemandado reconviniente Alfredo Honorio Pereuilh, condenando al actor a abonar en concepto de saldo de precio la suma de U\$S 30.000, la cual mandó a pesificar aplicando la teoría del esfuerzo compartido, y aplicando sobre su resultante accesorios a calcularse desde la fecha de interposición de la reconvencción a la tasa de interés pasiva digital que paga el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones a 30 días (modalidad tradicional). Ahora bien, encuentro necesario iniciar el análisis de las discrepancias impetradas ilustrando -en lo que aquí interesa- el convenio suscripto por las partes que diera nacimiento a la relación jurídica controvertida. Dicho contrato, de fecha 16 de abril de 2010, que luce a fs. 16 y el cual no fue desconocido por los demandados, establece que: María Nélide y Alfredo Honorio Pereuilh, en calidad de herederos de María Nélide Rossi y Alfredo Juan Pereuilh -conforme constancias de autos "Pereuilh Alfredo J. y Rossi María s/ Sucesión Ab-Intestato"- venden a Maximiliano Javier Torrillas el inmueble objeto de litis, el cual será escriturado mediante el sistema de tracto abreviado, por el precio total de U\$S 95.000 de los cuales: la suma de U\$S 35.000 se abonó a la firma del convenio; \$ 40.000 se abonarán simultáneamente con la firma de la escritura traslativa de dominio y entrega de posesión del bien; y el saldo de \$ 20.000 se abonarán en 26 cuotas mensuales, fijas, iguales y consecutivas de U\$S 800, más una cuota de U\$S 700, incluyendo dichos montos intereses pactados, dejándose constancia que la primera cuota será abonada a los 30 días posteriores a la firma de la escritura, contra una hipoteca a favor de los vendedores que será constituida en el momento de la respectiva escritura traslativa de dominio (v. encabezado y cláusulas primera y segunda). Posteriormente a la firma del boleto, con fecha 19 de mayo de 2010, el comprador entregó a los vendedores la suma de U\$S 30.000 en concepto de refuerzo de boleto de compraventa, lo cual consta agregado al pie del mismo, dejando expresamente asentado que dicho pago no modifica las demás cláusulas (v. fs. 16 vta. in fine). Tanto el boleto de compraventa, su agregado como refuerzo y el saldo de precio fueron reconocidos por el accionado reconviniente (v. fs. 65/70; art. 354 inc. 1 del C.P.C.C.) y por la codemandada, atento que la misma no ha contestado demanda en su oportunidad (v. fs. 95; arts. 155, 353, 354 inc. 1 y concs. del ordenamiento procesal). Así las cosas, del contrato de compraventa acompañado y las manifestaciones de las partes litigantes, se encuentra acreditado que el actor abonó a los vendedores la suma total de U\$S 65.000 (U\$S 35.000 a la firma del boleto y U\$S 30.000 con fecha 19 de mayo de 2010), por lo que -tal como reconoce el codemandado reconviniente- resta abonar un monto de U\$S 30.000, conforme las obligaciones asumidas (v. cláusula segunda del BCV; arts. 375 y 384 del C.P.C.C.). Sin embargo, dicho saldo de precio no resulta exigible, en su totalidad, al momento en que se otorgue la escritura traslativa de dominio como pretende el vendedor en su contrademanda. Y ello así, conforme surge de las mismas cláusulas pactadas por las partes del negocio jurídico. En efecto; de la cláusula segunda se desprende claramente que el comprador se ha obligado a abonar una suma al momento del acto escriturario, mientras que el saldo de precio será abonado en las cuotas pactadas, las cuales serán exigibles a partir de los 30 días posteriores a dicha oportunidad, contra la constitución de una hipoteca a favor de los vendedores. Sumado a ello, debe resaltarse que mediante el pago realizado en concepto de refuerzo del boleto de compraventa, el comprador adelantó parte del monto a abonar en la escrituración. Y es que no cabe otra interpretación sobre la imputación que corresponde darle a dicho adelanto, toda vez que las partes han dejado expresamente sentado que aquel pago y su aceptación no modificaban las demás cláusulas del convenio (art. 1198 C. Civil velezano; art. 384 del C. Proc.). Es que debe recordarse, que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión (art. 1198 del C. Civil s. Ley 340 y modif.). Si bien toda interpretación que del mismo se proponga debe empezar por el análisis literal del documento, cabe en todo caso hacerlo teniendo en vista la finalidad o intención del negocio que las vinculara (arts. 1137, 1197, 1198 de la normativa citada). En ese andar, lo primero que debe tenerse en cuenta es el texto del contrato mediante el cual las partes expresan su voluntad y su análisis debe hacerse de modo integral, sin aislar las diferentes partes del mismo, tratando de armonizarlas entre sí y mantener lo escrito, siempre que no se violen los límites que la moral y el orden público ponen a los acuerdos particulares. Es decir, debe respetarse la voluntad de los signatarios, porque no debe olvidarse la vigencia del principio establecido por el art. 1197 del Código Civil (cfr. doct. Cám. Segunda Apel. Civ. y Com. de La Plata, 86.732, s. 18/IX/97 y 118856, s. 15/X/2015). Siguiendo estas premisas, y estando acreditado que el comprador, quien ha obtenido sentencia favorable para escriturar, ha abonado

las sumas a las que se obligó previo al acto escriturario -más aún, ha adelantado parte del monto que debiera hacerse efectivo en esa oportunidad-, brota diáfano que el comprador deberá abonar a los vendedores al momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio la suma de U\$S 10.000 -saldo pendiente del pago de originario de U\$S 40.000, conforme el refuerzo de boleto que consta a fs. 16 vta. in fine-, e instrumentarse las restantes obligaciones convenidas en la cláusula segunda del contrato -pago en cuotas y la garantía real pactada-; máxime que las partes han dejado expresamente sentado que el refuerzo del boleto no modificaba las cláusulas del mismo (arts. 1137, 1197, 1198 y concs. del Código Civil s. Ley 340 y modif.; arts. 375 y 384 del C.P.C.C.). Así, el saldo de precio pretendido por el codemandado reconviniente no resulta exigible (no se ha configurado mora alguna en el pago por parte del actor) habida cuenta que tal obligación es concomitante al aún pendiente acto de escrituración y en la forma pactada; es decir, debiendo el comprador abonar la suma restante de U\$S 10.000 en dicho acto e instrumentarse las restantes obligaciones convenidas, conforme la cláusula segunda del boleto de compraventa y el refuerzo del mismo (arg. arts. 509 y 750 del C. Civil velezano). En virtud de ello, propongo al Acuerdo revocar esta parcela del decisorio, rechazando la reconvenición deducida por saldo de precio. V- Seguidamente, corresponde adentrarse en los agravios expresados respecto a la condena en cabeza del actor a abonar la multa decidida en concepto de cláusula penal. Y a poco de analizar los elementos probatorios de autos, entiendo que el recurso del accionante, en esta parcela, también debe prosperar. En primer término, y como ya ha quedado plasmado en el acápite anterior, el comprador ha cumplido con sus obligaciones exigibles -que surgen del boleto de compraventa- previas al acto escriturario. En otras palabras, aquél ha pagado la suma acordada al momento de la firma de la compraventa (U\$S 35.000, v. cláusula segunda), y más aún, ha efectuado un adelanto del monto exigible al momento de otorgarse el instrumento traslativo de dominio (U\$S 30.000, v. refuerzo del boleto). En síntesis, no existe estado de morosidad alguna respecto a las obligaciones asumidas por el actor en el convenio base (art. 509 y concs. del C. Civil s. Ley 340 y modif.).- Por otro lado, he de discrepar con lo decidido por el sentenciante de la instancia primigenia, ya que no encuentro elementos que denoten que el accionante haya sido constituido en mora por los vendedores a los fines de otorgar la escritura traslativa de dominio (art. 384 del C. Adjetivo). Ello así, ya que la Carta Documento n° 253202291 de fecha 26 de junio de 2012, cuya copia obra a fs. 59/60 (con informe de correspondencia por el Correo Argentino a fs. 333), lejos está de configurar una interpelación a escriturar, y cuyo efecto pueda ser constituir en mora al comprador. Para que una interpelación extrajudicial sea idónea para constituir en mora, aún cuando pueda realizarse en cualquier forma, debe reunir características esenciales, esto es, debe ser un requerimiento determinado, concluyente y consistir en la exigencia expresa del cumplimiento de la obligación (art. 509 del C.C.; S.C.B.A., Ac. 38904, s. 5/IV/1998; C. 92426, s. 18/II/2009; esta Sala, c. 47.931, s. 30/VI/2017). Y dichos requisitos, no son cumplidos por la misiva citada. Es que del texto de la misma, que fuera enviada por la escribana designada, se desprende que se anoticia al actor de la recepción del expediente sucesorio y que la notaria "se encuentra en condiciones de iniciar los trámites conducentes" para la escrituración, citando al actor a presentarse en su despacho en distintos días y horarios (v. fs. 59). En ese marco, dicho elemento de juicio en modo alguno revela una intimación fehaciente, con su correspondiente apercibimiento, a otorgar el instrumento traslativo de dominio; sino, una simple invitación a fin de iniciar distintos trámites para dar finalmente con el acto escriturario, como así lo reconoce la propia notaria en su declaración testimonial de fs. 387/388. Repárese que la mencionada Escribana, consultada si había citado a una fecha exacta para escriturar, contestó: "me fue imposible fijar una fecha exacta, ya que careciendo de datos del comprador necesarios para el otorgamiento del acto escriturario así como el contacto personal con el mismo que requiere el ejercicio de mi función notarial era imposible sin su concurrencia a mi Notaria. Por la carta documento que antes cite lo invite a concurrir a mi Notaria...". Añadió que no solicitó los certificados de rigor, ya que los mismos "se solicitan una vez que las partes contratantes ratifican su intención y disponibilidad de escriturar en días determinados dado el vencimiento de los plazos de los mismos" y que "la carta documento dice que la notaria se encuentra en condiciones de iniciar el trámite de escrituración..." (el destacado me pertenece).- En definitiva, la carta documento ilustrada en modo alguno puede tomarse como una intimación fehaciente a dar cumplimiento con la obligación de escriturar y por ende, constituir en mora al comprador (art. 509 segundo párrafo del C. Civil velezano; art. 384 del C.P.C.C.). Sumado a ello, no puede perderse de vista -aún en el entendimiento que el comprador no respondió a la invitación para cumplir con los deberes secundarios que emergen de la obligación de escriturar-, que la misiva fue enviada con fecha 26 de junio de 2012, es decir, en fecha posterior al inicio de la presente acción y de la traba de la anotación de litis en el Registro de la Propiedad Inmueble (v. fs. 30 vta., 37/42 y sus fechas respectivas). Empero, si aún cabría lugar a duda alguna sobre el carácter de la carta documento en cuestión, cabe recordar que es fundamental para que se pueda considerar constituida en mora a una parte, no solamente el elemento formal de su constitución, sino que además exista retardo en el cumplimiento y culpa o dolo en ese retardo (cfr. C.A.L.Z., Sala I, c. 62961 del 29/XI/2007 y c. 65701 del 21/VIII/2008). Y dichos requisitos, no habrían tenido lugar en el sub discussio ya que conforme surge de las constancias del expediente sucesorio que tengo a la vista y de las propias manifestaciones de la notaria interviniente, que dicho proceso no se encontraba en condiciones -ni aún se encuentra, como lo detallaré infra- para poder otorgarse

la escritura traslativa de dominio por el sistema de tracto abreviado. En otras palabras, así se hubiera intimado fehacientemente al actor a presentarse al acto escriturario, éste no hubiera podido llevarse a cabo ante la falta de cumplimiento de los pasos procesales necesarios en el trámite sucesorio, y por ende, no habría retardo en el cumplimiento y culpa o dolo atribuible al comprador que lo constituya válidamente en un estado moroso. Nada más clarificador, en este hito, que las manifestaciones depuestas por la Escribana Haydee Sabina Podrez Yaniz a fs. 387/388 cuando refiere: "...tuve a la vista el expediente sucesorio después de la firma del boleto, pero si me exhibieron fotocopias del expediente sucesorio antes de la firma del boleto, a los efectos que me expidiera sobre la posibilidad de suscribir el boleto de compraventa y proceder a la escrituración por el sistema de tracto abreviado. A mediados del 2012 tuve el expediente en mi poder el cual fue devuelto al Juzgado el 5 de septiembre del 2012, quiero aclarar que al analizar las piezas judiciales en sus originales comprobé la existencia de la declaratoria de herederos y el auto que ordenaba la inscripción del inmueble de fecha 16 de diciembre de 1992, y que para realizar la escritura traslativa de dominio solo restaba cumplirse con la constancia de aportes previsionales de los letrados y la tasa de justicia..." (el destacado me pertenece). En consecuencia, de todo lo expuesto, tengo para mí que no se ha constituido en mora al comprador y por lo tanto, no puede verse alcanzado por la cláusula penal instrumentada en el boleto de compraventa base de esta acción; lo que lleva en definitiva a revocar esta faceta de la sentencia en crisis y rechazar la reconvencción deducida por cobro de multa. VI- Arribados aquí, he de ingresar a los agravios contra el rechazo del pedido de fijación de multa incoado por el actor contra los vendedores. Si bien el rechazo de esta parcela de la acción instaurada no surge de la parte dispositiva del decisorio apelado, ello fue motivo de tratamiento por el a quo, según puede desprenderse del considerando 3° (arg. art. 273 del C.P.C.C.). Puesto en la tarea revisora sobre este punto, he de adelantar que, desde mi parecer, los agravios prosperan. Ello así, ya que de los elementos probatorios existentes en autos, se desprende que el retardo en el cumplimiento de la obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio se debe a la exclusiva culpa de los vendedores. Me explico. Como ya ha quedado expuesto en el apartado precedente, la Escribana designada para intervenir en el acto de escrituración por el sistema de tracto abreviado manifestó, en oportunidad de brindar su declaración testimonial en autos, que el expediente sucesorio no se encontraba en condiciones para arribar a la instrumentación traslativa de dominio (v. fs. 387/388). En ese entendimiento, resulta prudente remitirse a las constancias del expediente "Pereuilh Alfredo J. y Rossi María S/ Sucesión Ab-Intestato" que tengo a la vista. De dichas actuaciones, donde surge denunciado el inmueble objeto de esta litis como parte del acervo hereditario, se desprende los siguientes actos procesales necesarios para poder efectuar la venta a través del sistema de tracto abreviado: a) declaratoria de herederos de Alfredo Juan Pereuilh dictada en fecha 16 de septiembre de 1988 8fs. 26); b) declaratoria de herederos de María Nélide Rossi dictada en fecha 6 de junio de 1990 (fs. 53); c) convenio de partición de fecha 27 de mayo de 2004 (fs. 444); d) resolución homologatoria del acuerdo particionario de fecha 22 de junio de 2005 (fs. 473); e) reconstrucción -de fecha 20 de septiembre de 2013- de orden de inscripción de declaratorias de herederos respecto al inmueble objeto de estos autos de fecha 16 de diciembre de 1992 que constaba a fs. 215 (v. fs. 541 y 582); f) resolución de fecha 31 de mayo de 2012 por la cual se obtiene la prescripción de honorarios de los letrados intervinientes hasta lograr la orden de inscripción de las declaratorias de herederos (fs. 558); g) orden de inscripción de fecha 3 de junio de 2015 del convenio de partición homologado (fs. 612). Asimismo, corresponde precisar que no existen constancias de haberse abonado la tasa de justicia por la inscripción ordenada, ni se han regulado aún los honorarios profesionales de los letrados intervinientes por los trámites particionarios y obtención de la orden de inscripción del convenio homologado, y resta por resolverse la oposición de uno de los profesionales actuantes a cualquier acto que modifique o transmita derechos reales de los herederos hasta tanto no se satisfagan sus emolumentos (v. fs. 613 del sucesorio). Como podrá apreciarse, de un simple confornte de fechas, y más allá de las particularidades que ha presentado el trámite sucesorio, se revela que este último no ha estado en condiciones procesales que permitan otorgar la escritura traslativa de dominio por el sistema de tracto abreviado comprometida, ya sea al momento de cumplirse los 120 días desde la firma del boleto de compraventa (cláusula cuarta del BCV), como luego de iniciada la presente acción. No puede soslayarse en este punto, que más allá de los trámites que aún se muestran pendientes para tal objetivo, los demandados peticionaron la inscripción del acuerdo particionario homologado en 2005, recién en el año 2015, siendo este un acto procesal de extrema necesidad para el otorgamiento del tracto abreviado (cfr. doctr. Falcón Enrique M., "Prácticas de Contratos", T. I - compraventa inmobiliaria, Rub. Culz. 2011, pag. 102). Tampoco puedo pasar por alto, que los vendedores -en aras de los principios de lealtad y buena fe contractual- no solicitaron a su contraparte la posibilidad de prorrogar los plazos para el cumplimiento de sus obligaciones, atento la falta de finalización de los trámites necesarios en el proceso sucesorio, y por ende darle operatividad a la facultad pactada en la cláusula séptima in fine del boleto de compraventa. Todo lo expuesto hasta aquí, permite concluir, que el actor se encontraba en condiciones legales de reclamar a los accionados - como finalmente lo hiciera-, a los efectos de colocarlos en mora respecto al otorgamiento del acto escriturario, pues en definitiva eran ellos quienes estaban en ese estado dada su imposibilidad de concretarlo al no cumplir con los pasos necesarios en el expediente sucesorio, revistiendo el analizado

incumplimiento relevante y grave importancia, en orden al dilatado tiempo transcurrido desde la concertación del boleto hasta el presente, sin haberse podido concretar la escrituración a causa de ello (arts. 509, 510, 512, 1204 y concs. del Código Civil s. Ley 340 y modif.).- Ahora bien, teniendo por acreditada la responsabilidad de los vendedores en el retraso de la obligación escrituraria convenida, corresponde precisar desde que momento han quedado constituidos en estado moroso. El accionante pretende hacer valer la mora automática que se desprende del vencimiento de los 120 días corridos desde la firma del boleto de compraventa que surge de la cláusula cuarta. Sin embargo, es sabido que cuando la obligación de escriturar está sujeta a un plazo, dicho plazo es como regla suspensivo (no extintivo o resolutorio), y como el cumplimiento de la obligación es recíproco de ambas partes celebrantes y depende de la intervención de un tercero, el escribano, se la llama compleja, de estructura tridimensional (porque el cumplimiento no depende exclusivamente de la voluntad de las partes, sino de lo actuado por el fedatario), y no rige la mora automática, por eso vencido el plazo suspensivo se debe intimar la escrituración (CCCom. de Rosario, Sala I, 12/V/2010, Rubinzal on line, RC J 13.090/10 citado en Falcón, ob. cit. T. I. pags. 83 y 103). En este entendimiento, resultan inaplicables los efectos de la mora automática que pretende el comprador (arg. art. 509 del Código Civil s. Ley 340 y modif.; cfr. doctr. esta Sala, c. 39.391, s. 30/VI/2009). Así entonces, no habiendo sido acreditada intimación fehaciente extrajudicial alguna por parte del actor, es con la notificación de la demanda que se ha configurado la mora de los vendedores en el otorgamiento de la obligación escrituraria debida. En efecto, el traslado de la acción por la cual se peticiona inequívocamente la voluntad del comprador de exigir la instrumentación traslativa de dominio, se erige como acto eficaz mediante el cual quedan emplazados los vendedores (art. 509 y concs. del ordenamiento citado). Y tomó dicho acto procesal como el idóneo para la constitución en mora, ya que la citación a la mediación voluntaria incoada como previa a estos actuados no presenta los caracteres necesarios para tenerla como una interpelación fehaciente a los efectos perseguidos. Es que más allá de que dicha instancia previa haya sido convenida por las partes como requisito para entablar la acción judicial, y sin entrar a analizar las características propias de una instancia voluntaria y no obligatoria por imperio de la ley, las citaciones a la mediación en cuestión que lucen a fs. 12 y 13 no pueden configurar en modo alguno un medio eficaz para la constitución del estado de mora de los requeridos, ya que no representan un requerimiento determinado y concluyente ni consisten en una exigencia expresa del cumplimiento de la obligación (art. 509 del C.C.; S.C.B.A., Ac. 38904, s. 5/IV/1998; C. 92426, s. 18/II/2009; esta Sala, c. 47.931, s. 30/VI/2017).- En definitiva, con lo dicho hasta aquí, se desprende que el retardo en el cumplimiento del acto escriturario se debe exclusivamente al accionar de la parte vendedora, quienes mediante la notificación de la acción -elemento formal- han sido constituidos en mora con fecha 29 de junio de 2012 (v. fs. 45/47). En este contexto, la falta de cumplimiento de la parte vendedora, constituida en mora de conformidad con lo expuesto supra, trae aparejada la operatividad de la cláusula penal establecida en el punto siete del boleto de compraventa. Dicha estipulación establece que "si alguna de las partes no diera cumplimiento, la parte que en ello incurriera deberá abonar a favor de la otra, una suma de dólares cincuenta (U\$S 50.-), por cada día que transcurra la mora..." (v. fs. 16 vta.). La cláusula penal consiste en una estipulación por la cual una persona para asegurar el cumplimiento de una obligación se somete a una pena o multa para el caso de su retardo o inexecución (art. 652 del Código Civil). También se ha sostenido que la misma cumple una doble función, por un lado, reemplaza la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por la mora, y por el otro, posee una función compulsiva, tendiente a ejercer coerción sobre el deudor para obligarlo a respetar los plazos pactados en los contratos (cfr. doctr. C.A.L.Z., Sala I, 68.332, s. 22/X/2010). La cláusula penal es condicional, pues funciona sino en caso de mora o inexecución del deudor y su monto -multa- se encuentra independizado del daño causado y le basta al acreedor solo probar el incumplimiento (CNCiv., Sala C, s. 01/IX/1998, DJ 1999-2-998). No obstante, no puede perderse de vista la facultad judicial de reducción de la multa convenida, cuando el monto de la misma pueda configurar un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor, o genere un marcado desequilibrio entre la importancia de la pena y la conducta del incumplidor (cfr. doctr. esta Sala, c. 39.146, s. 30/VI/2009). En derredor de estas premisas, encuentro que corresponde hacer efectiva la cláusula penal en favor del actor comprador, y por ende, hacer lugar a la pretensión de aplicación de multa contra los vendedores, la cual se fija en la suma de cinco dólares (U\$S 5.-) por día, los que se computarán desde la fecha de mora hasta el día de efectivo cumplimiento del acto escriturario (cláusula séptima del boleto de compraventa; arts. 652, 653, 654, 656 y concs. del Código Civil s. Ley 340 y modif.). VII- Habiendo propiciado al Acuerdo revocar la sentencia en crisis en lo que respecta a la reconvencción impetrada, los agravios postulados por los coaccionados respecto a la pesificación de las sumas e intereses, como el expresado por el actor en torno a los accesorios, devienen de abstracto tratamiento. VIII- En lo tocante a las costas, y de acuerdo a los fundamentos apuntados en los apartados antecedentes, no encuentro motivos que permitan apartarse del criterio objetivo de la derrota, tal como lo propician los demandados (art. 68 del rito). Consecuentemente, en lo que respecta a las costas de la instancia primigenia, deberán confirmarse las impuestas por la acción de escrituración, mientras que por la reconvencción incoada, deberán ser soportadas por el demandado reconvenido en su calidad de vencido (art. 68 y 274 del C.P.C.C.). En torno a las costas de Alzada, deberán ser soportadas por los coaccionados en su calidad de vencidos en esta segunda instancia (art. 68 del ordenamiento adjetivo).

IX- Referente al pedido de aplicación de lo establecido en el último párrafo del art. 505, y sin perjuicio de que no ha sido una cuestión propuesta en la instancia anterior y por ende encuentra un valladar infranqueable para su tratamiento en esta oportunidad (art. 272 del C.P.C.C.), esta Alzada tiene dicho reiteradamente que dicho planteo no inhibe la regulación de honorarios respectiva y deberá evacuarse en la etapa procesal correspondiente ante el Magistrado de la Instancia de origen (cfr. doctr. esta Sala, c.45.822, I. 8/III/2016; c. 47.760, I. 10/XI/2016, entre otras en idéntica dirección). X- Consecuentemente con los fundamentos expresados, propongo al Acuerdo: confirmar la imposición de costas decidida por la acción de escrituración; y revocar el decisorio apelado en lo que ha sido materia de agravio, rechazando la reconvencción articulada por el codemandado Alfredo Honorio Pereuilh, y haciendo lugar a la pretensión que por cobro de multa incoara el accionante, con los alcances precisados. Asimismo, habiendo quedado firme el progreso de la acción de escrituración y en virtud de lo expresado por el a quo en el considerando 2 de la sentencia en revisión, deberá dejarse constancia que al momento de otorgarse el acto escriturario deberán las partes dar cumplimiento a lo convenido en la cláusula segunda del boleto de compraventa en lo que respecto al pago del saldo de precio, conforme lo expuesto en el apartado IV de la segunda cuestión. Como natural desenlace de lo expuesto, **VOTO POR LA NEGATIVA.-** A la segunda cuestión el Dr. Luis A. Conti dijo que por compartir los fundamentos del Dr. Guillermo F. Rabino: **VOTA EN EL MISMO SENTIDO.** A la tercera cuestión el Dr. Guillermo F. Rabino expresó: Visto el Acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior corresponde: a) confirmar la imposición de costas decidida por la acción de escrituración; b) rechazar el pedido de nulidad de sentencia impetrado; c) revocar, en lo que ha sido materia de agravio, la apelada sentencia de fs. 399/413; d) rechazar en su totalidad la reconvencción articulada por Alfredo Honorio Pereuilh contra Maximiliano Javier Torrillas por cobro de saldo de precio y cláusula penal; e) Hacer lugar a la pretensión por cobro de multa incoada por el Maximiliano Javier Torrillas contra María Nélica Pereuilh y Alfredo Honorio Pereuilh, la cual se fija en la suma de cinco dólares (U\$S 5.-) por día, los que se computarán desde la fecha de mora -29/6/2012- hasta el día de efectivo cumplimiento del acto escriturario; f) Dejar constancia que al momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio deberán las partes dar cumplimiento a lo convenido en la cláusula segunda del boleto de compraventa en lo que respecto al pago del saldo de precio, conforme lo expuesto en el apartado IV de la segunda cuestión. Las costas de Primera Instancia por la reconvencción articulada deberán ser soportadas por el codemandado reconviniendo perdidoso (art. 68 y 274 del C.P.C.C.); mientras que las costas de Alzada deberán imponerse a los coaccionados en su calidad de vencidos (art. 68 del C.P.C.C.). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales hasta tanto se practique la correspondiente determinación en la instancia de origen (art. 31 del Dec. Ley 8904). **ASI LO VOTO.** A la tercera cuestión el Dr. Luis A. Conti expresó que por compartir los mismos fundamentos que el Dr. Guillermo F. Rabino: **VOTA EN IGUAL SENTIDO.** Con lo que se terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: **SENTENCIA Y VISTOS CONSIDERANDO:** Que en el Acuerdo celebrado se dejó establecido: 1) Que corresponde rechazar el pedido de nulidad de sentencia impetrado.- 2) Que corresponde confirmar la imposición de costas decidida por la acción de escrituración. 3) Que debe revocarse, en lo que ha sido materia de agravio, la apelada sentencia de fs. 399/413.- 4) Que corresponde rechazar, en su totalidad, la reconvencción articulada por Alfredo Honorio Pereuilh contra Maximiliano Javier Torrillas por cobro de saldo de precio y cláusula penal.- 5) Que debe hacerse lugar a la pretensión por cobro de multa incoada por Maximiliano Javier Torrillas contra María Nélica Pereuilh y Alfredo Honorio Pereuilh, la cual se fija en la suma de cinco dólares (U\$S 5.-) por día, los que se computarán desde la fecha de mora -29/6/2012- hasta el día de efectivo cumplimiento del acto escriturario.- 6) Que cabe dejar constancia que al momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio deberán las partes dar cumplimiento a lo convenido en la cláusula segunda del boleto de compraventa en lo que respecto al pago del saldo de precio, conforme lo expuesto en el apartado IV de la segunda cuestión.- 7) Que las costas de Primera Instancia respecto a la reconvencción articulada deberán ser soportadas por el codemandado reconviniendo perdidoso (art. 68 y 274 del C.P.C.C.).- 8) Que las costas de Alzada deberán imponerse a los coaccionados en su calidad de vencidos (art. 68 del C.P.C.C.). **POR ELLO:** y fundamentos consignados en el Acuerdo: a) Confírmase la imposición de costas decidida por la acción de escrituración; b) Recházase el pedido de nulidad de sentencia impetrado; c) Revócase, en lo que ha sido materia de agravio, la apelada sentencia de fs. 399/413; d) Recházase, en su totalidad, la reconvencción articulada por Alfredo Honorio Pereuilh contra Maximiliano Javier Torrillas por cobro de saldo de precio y cláusula penal; e) Hágase lugar a la pretensión por cobro de multa incoada por Maximiliano Javier Torrillas contra María Nélica Pereuilh y Alfredo Honorio Pereuilh, la cual se fija en la suma de cinco dólares (U\$S 5.-) por día, los que se computarán desde la fecha de mora -29/6/2012- hasta el día de efectivo cumplimiento del acto escriturario; f) Déjase constancia que al momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio deberán las partes dar cumplimiento a lo convenido en la cláusula segunda del boleto de compraventa en lo que respecto al pago del saldo de precio. Las costas de Primera Instancia respecto a la reconvencción articulada se imponen al codemandado reconviniendo perdidoso (art. 68 y 274 del C.P.C.C.); mientras que las costas de Alzada se imponen a los coaccionados en su calidad de vencidos (art. 68 del C.P.C.C.). Difiérase la consideración de los honorarios profesionales hasta la oportunidad señalada al tratarse la tercera cuestión. Regístrese. Notifíquese y consentida o

ejecutoriada la presente, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de origen. Encontrándose incluida la presente dentro de la excepción contenida en la primera parte del segundo párrafo del artículo 1 del ?Protocolo para la notificación por medios electrónicos? aprobado por la Suprema Corte de Justicia mediante Acordada n° 3845, confecciónese la cédula ordenada de conformidad con lo dispuesto por el quinto párrafo del artículo 143 del rito y el artículo 8 del referido Protocolo, con transcripción del presente.-

022808E