

Escrituración Excepción De Prescripción Imprudencia Incumplimiento Del Contrato

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Excepción de prescripción. Imprudencia.

Incumplimiento del contrato Se mantiene el rechazo de la excepción de prescripción, pues mientras la obligación de escriturar se mantenga viva, también subsiste la obligación correlativa de pagar el saldo de precio, ya que ambas obligaciones tienen una fuente contractual común y están sometidas al mismo plazo de prescripción. En la ciudad de Azul, a los 13 días del mes de Julio del año Dos Mil Diecisiete, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores Víctor Mario Peralta Reyes y María Inés Longobardi, encontrándose en uso de licencia el Dr. Jorge Mario Galdós (resolución S.C.B.A. N° SE 6632 del 05/07/17, arts. 47 y 48 Ley 5827), para dictar sentencia en los autos caratulados: ?E.L.B.Y.S. S.R.L. c/ De la Vega Sociedad en Comandita por Acciones s. Cumplimiento de Contratos Civ. y Com.? (Causa N° 61.900), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dra. LONGOBARDI, Dr. GALDOS y Dr. PERALTA REYES. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES- 1ra.- ¿Es justa la sentencia de fs.262/272? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION, la Señora Juez Doctora LONGOBARDI, dijo: I). Por intermedio de su apoderado Dr. Federico Puciarelli, la sociedad E.L.B.Y.S. S.R.L. promovió demanda por cumplimiento de contrato contra De la Vega S.E.C.P.A., con relación a un contrato (boleto de compraventa) celebrado el 19/9/90, por el cual la demandada se había comprometido a venderle (parte de) un inmueble designado como Matrícula ? de la ciudad de Olavarría. Reclamó la subdivisión del bien y el otorgamiento de la respectiva escritura traslativa de dominio, más la suma de \$ 20.000 en concepto de daños y perjuicios y sus intereses desde el 7/8/2012. Asimismo petitionó el cobro de la suma de \$ 20.774,55 abonado por subrogación en la ejecución hipotecaria seguida contra el demandado por gravamen sobre el mismo inmueble, suma comprensiva de capital, intereses y costas judiciales, y que se condene al demandado a abonar los honorarios profesionales del Dr. Roberto Lalanne por su intervención en el juicio hipotecario. Finalmente requirió que se declare prescripto el derecho al cobro por parte del demandado, del saldo de U\$S 3.000 y /o toda otra suma con origen en dicho contrato; todo ello con más costas y costos procesales e intereses sobre estos últimos.

Narró que habiendo adquirido el bien y cumplido las obligaciones a su cargo -el pago efectuado a la firma del boleto y las tres primeras cuotas de las cuatro pactadas-, al reclamar la escrituración tomó conocimiento de que el bien se encontraba hipotecado y la sociedad vendedora inhibida, por lo que no fue posible otorgar la escrituración ni tampoco subdividir el bien. Solicitó en consecuencia, se condene a la demandada a: 1-someter el bien al régimen de propiedad horizontal; 2-transmitir simultáneamente a su representada la Unidad Funcional n°?; 3-se fije para ello un plazo de 30 días; 4-se intime al demandado a manifestar si concurrirá a otorgar el acto escriturario; 5-se designe un nuevo escribano, por considerar que la designada ha tomado actitudes favorables a la demandada; 6-obtener la cancelación de la garantía hipotecaria, aún no otorgada pese a haber efectuado el pago indicado en el párrafo anterior; 7-se declare prescripta la deuda por saldo de precio y 8-declarar la pesificación de las obligaciones. II). Corrido el traslado de la misma, se presenta en autos Rubén Alcides Goñi, en carácter de representante de De la Vega SCPA, con patrocinio del Dr. Guillermo Arcodía y contesta la demanda efectuando una negativa general de los hechos. Interpone excepción de falta de legitimación pasiva, afirmando que si bien el inmueble es de la sociedad que representa, el Sr. De la Vega (anterior presidente y firmante del boleto) nunca fue autorizado a ejercer actos de disposición sobre el mismo. En sustento de la excepción indicada, refiere que con fecha 5/5/99 los Sres. Hugo y Alcides Goñi habrían adquirido la totalidad de las acciones de De La Vega SCPA, designándose como nuevo representante a Rubén A. Goñi, y que el boleto de compraventa cuyo cumplimiento se reclama en autos habría sido suscripto por De la Vega con posterioridad a esa transferencia societaria y sin autorización de la persona jurídica. Subsidiariamente opone excepción de incumplimiento contractual por falta de pago de las cuotas pactadas, ya que el actor no ha acreditado ninguno de los pagos que dice haber efectuado. Impugna los pagos, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda.

III). En la sentencia dictada en la anterior instancia que ha llegado apelada a esta alzada (fs.262/272), se hizo lugar a la demanda y se condenó a ?De la Vega SCPA? a dar cumplimiento a la cláusula sexta del boleto -obligación de escriturar- acreditando previamente en autos la cancelación de la hipoteca y/o toda otra medida que obstaculizara la transmisión del dominio del bien Matrícula ?, incluido el pago de aportes del expediente hipotecario en caso de ser necesario; todo en el plazo de treinta días de quedar firme el decisorio y bajo apercibimiento de resolverse la obligación, de conformidad con el art. 511 del Cód. Civil. Asimismo condenó a que en igual plazo abone a la actora la suma de \$ 20.000 en concepto de daños y perjuicios con más los intereses determinados a partir

de la fecha de mora indicada en el Considerando X de la misma. Rechazó la excepción de incumplimiento contractual por falta de pago debido a los graves incumplimientos de la excepcionante, estableció que, una vez acreditado el levantamiento y cancelación de los gravámenes que pesan sobre el bien objeto de autos, el comprador E.L.B.Y.S. S.R.L. deberá en plazo de diez días cumplir su obligación de pagar el saldo de precio de U\$S 23.000, pesificado a razón de U\$S1=\$1 con más el CER a partir del 04/02/2002 y hasta el efectivo pago (deuda existente al momento de sancionarse la ley 25.561, conf. arts. 1,4 y 8 Dec. 214/02). A dicha suma se le deberá deducir el pago efectuado el 13/4/2011 de \$ 22.220 (sic.) en el juicio hipotecario sobre el mismo bien, debiendo integrársele a la demandada la diferencia que pudiere surgir entre lo depositado y el resultado de la liquidación, sin intereses. Rechazó el planteo de prescripción del saldo de precio opuesta por la actora e impuso las costas a la demandada vencida. Para arribar a esta conclusión, declaró la autenticidad del boleto de compraventa suscripto por De la Vega rechazando la excepción de falta legitimación pasiva en razón de no haberse probado la inscripción registral de la transferencia del paquete accionario de la demandada. Afirmó también que la posesión del inmueble -que la demandada negó haber dado- surge del expediente N° 15445/00 ?SE.DE.SA S.A. c/ De la Vega SCPA y otros s/ Ejecución hipotecaria?, que tramitan por ante el mismo juzgado a su cargo y tiene a la vista. Analizando luego la excepción de incumplimiento de contrato por falta de pago, la consideró improcedente por no poder oponerla el demandado debido a sus propios y graves incumplimientos previos. En cuanto al cumplimiento propiamente dicho, tuvo por reconocido el primer pago de U\$S 10.000 que surge del boleto de compraventa; y en cuanto a los tres pagos ulteriores pactados (dos de \$ 7.000 y el restante de \$ 6.000), encuentra no cumplidos los mismos, por no haber presentado la actora los recibos correspondientes (el cuarto y último de U\$S 3000 la actora reconoció no haberlo abonado). Más adelante, con las constancias obrantes en el referido expediente de ejecución hipotecaria, tiene por cierto que la actora pagó la suma de \$ 22.220 subrogándose como deudora en dicho proceso. En cuanto al saldo de precio pendiente de pago, concluye que no se encuentra en mora puesto que la compradora- dado los incumplimientos referidos de la vendedora-, se encuentra autorizada a retener el saldo de precio hasta que se le otorgue la escritura (art.1425 C.C.) reconociendo como cierto que la hipoteca aún no ha sido cancelada. Por otra parte, rechaza la petición de la actora para que se declare prescripto el saldo de precio de u\$S 3.000, pues estando vigente la acción entablada por la misma, y en virtud del art.3949 y ss. del Cód. Civil, el análisis del contrato debe hacerse de manera integral, lo que impide considerar prescripta esta obligación o prestación pendiente. Fija un plazo de treinta días a la vendedora para acreditar el levantamiento de la hipoteca y el cumplimiento de toda otra obligación necesaria para la escrituración del bien; y un plazo de diez días más a la accionante para cumplir con su obligación de saldar el precio pendiente. Da pautas para practicar la liquidación del saldo de precio adeudado, descontando los pagos por subrogación efectuados por la actora y explicando cómo debe efectuarse la pesificación, por tratarse de obligaciones anteriores al dictado de la ley 25.561 (arts. 1,4 y 8 del Decreto 214/02) y rechaza el pedido de sustitución de escribano por no considerar acreditados los cuestionamientos de la actora a la escribana designada. Finalmente hace lugar a los daños y perjuicios reclamados, condenando a la demandada a abonar a la actora la suma de \$ 20.000 por daño material, por encontrar acreditado el menor valor del bien al tener que subdividirlo en propiedad horizontal y no una subdivisión en parcelas como se había pactado la venta. En lo referente a los honorarios del Dr. Lalanne en el expediente de juicio hipotecario, establece que se abonarán con el saldo depositado en dicho expediente y, si ello no alcanzare, deberá afrontarlos la demandada. En lo que concierne a la fecha de mora, establece que ella se producirá al vencimiento de los treinta días fijados para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la demandada y ordena que, en tal caso, se devengarán intereses conforme a las disposiciones del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, art.768 inc. c) -por tratarse los intereses de consecuencias no agotadas o no cumplidas al momento de entrar éste en vigencia. Empero, considerando pendiente de fijación por el B.C.R.A. la ?tasa judicial? referida en el citado artículo se pronunció por la utilización, a partir del 1/8/2015, de la Tasa Pasiva Digital del Banco de la Provincia de Buenos Aires, siguiendo, según afirma, la doctrina legal de la Suprema Corte provincial. La sentencia fue apelada por ambas partes: la actora a fs. 273, cuyo recurso fue concedido a fs. 274 y fundado a fs.285/292 en esta instancia, y la demandada a fs. 277, recurso que fuera concedido a fs.278 y posteriormente desistido también ante esta instancia a fs.296. Elevados los autos a esta alzada se llamó autos para sentencia (fs. 305) y se practicó el sorteo de rigor (fs. 306), habiendo quedado estos autos en condiciones de ser examinados a los fines del dictado del presente pronunciamiento. IV). Ante la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, es del caso dejar aclarado que el presente litigio debe ser resuelto a la luz de las normas del derogado Código Civil (conforme se decidió en la sentencia motivo de recurso), siendo ésta la norma aplicable, porque todos los hechos de autos se cumplieron durante la vigencia del anterior ordenamiento (art.7 del C.C. y C.).No obstante, es de utilidad resaltar que en la materia que nos ocupa no se advierte la existencia de regulaciones disímiles entre ambos cuerpos normativos, que pudieran suscitar alguna problemática de derecho transitorio o intertemporal; por lo que el nuevo Código servirá de valiosa guía interpretativa al recoger los lineamientos actuales que imperan en doctrina y jurisprudencia (esta Sala, causas n°61309, ?González?, del 14/2/2017; n°61646, ?Echeverría?, sentencia del 18/4/2017,causa n° 61761, ?Casaux?, sent. 04/05/2017, entre muchas otras). V). 1. Previo al abordaje

del recurso, entiendo pertinente poner de resalto cuáles son los límites de la apelación, es decir, las cuestiones sometidas a la alzada sobre las que ésta debe y puede pronunciarse, y aquellas que constituyen cuestiones vedadas a su análisis. Los jueces no están obligados a analizar todos los argumentos propuestos a su consideración, sino solamente aquellos que consideren suficientes y decisivos para dar solución al caso (CSJN, 13/6/85, Rep. ED, 19,1222, n°23); habiéndose resuelto que no existe omisión de cuestión esencial si el tribunal resolvió expresamente los temas que le fueron sometidos, no teniendo obligación de tener en cuenta todos los argumentos jurídicos de las partes para rebatirlos en su totalidad; o si el tema fue desplazado por la conclusión a que llegó el sentenciante (S.C.B.A., 31/7/79, Rep.ED, 14-843. N° 12), o si es innecesario tomar en cuenta agravios sólo expresados para eventualidades a las que no se arriba (CN Civ.Com.Fed, Sala I, 28/5/75, ED, 63-355);cit. Loutayf Ranea, Roberto G., El recurso ordinario de apelación en el proceso civil, Tomo 2, págs. 312/313 y notas 161, 162, 163). La jurisprudencia tiene dicho, que no habrán de analizarse todas las argumentaciones de la recurrente, sino aquellas susceptibles de incidir en su voto (conf. C.S.J.N., 13-xi-96 in re "Altamirano Ramón c/ Comisión Nacional de Energía Atómica"; ídem 12-II-87, in re "Soñes Rafael c/ Administración General de Aduanas) y que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que estime necesarias para la sentencia que debe dictar (Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial, comentado, anotado y concordado", T°I, pág. 278). No se encuentran ceñidos a seguir el enfoque jurídico esgrimido por las partes, ni tampoco a rebatir todos y cada uno de los fundamentos por ellas invocados (esta Alzada, causa 60.014, 13-III-07, RSI-60-07; CCCom. Sala I, LZ,causa 60.014, 13-III-07, RSI-60-07;C. 68050, 13/5/2010). Siguiendo la doctrina sentada por la Corte Provincial esta Sala ha expresado que "...el juzgador no está obligado a pronunciarse sobre todas las cuestiones planteadas cuando la solución dada a una de ellas hace innecesario el examen de las demás..." en el entendimiento de que "...el derecho de defensa no exige el tratamiento de todos y cada uno de los planteos que las partes puedan articular, sino únicamente de aquellos que son conducentes para la decisión del caso...." (esta Sala, causas n° 39.400, del 07-7-98; n° 42.604, del 03-4-02; n° 44.157 del 18-9-02; n° 44.793 del 12-12-02; n° 51.771 ?SEDESA...?, del 10-4-08; n° 53.076 del 21-4-09, "Banco Río de La Plata S.A...?; n° 54.647 del 30-9-10, ?Blanco...?; n° 53.657 del 22-11-11, ?SE.DE.SA...?; ?n°61.889.. ?Torres.....?, sent. 29/06/17). 2. Ha indicado también este tribunal las propiedades que debe reunir la expresión de agravios, en el sentido de que la parte debe seleccionar del discurso del magistrado aquel argumento que constituya estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión (C.55865,?Dos Santos Moraes Norma Aida y Otros c/ Arenzo Hugo Argentino s/ Daños y Perjuicios?, 22/3/2012). Por lo demás, el límite de conocimiento de la alzada está dado por las cuestiones que constituyan objeto de agravio, es decir, que aquellas cuestiones que no causen perjuicio por haber sido resueltas favorablemente a lo peticionado (excepto en caso de modificar la alzada en perjuicio del vencedor en primera instancia), carecen de interés y no pueden ser abordadas, dado que así como el interés es la medida de la acción, el agravio lo es del recurso (Loutayf Ranea , ob. cit., t. 2, pg. 312, nota 159). 3. Incursionando en los agravios de la recurrente, se advierte que efectúa una serie de cuestionamientos que no cumplen los recaudos necesarios para la admisibilidad del recurso, en tanto carecen de interés, pues han sido resueltos favorablemente a lo por ella peticionado y ese aspecto no ha sido apelado por la contraparte, encontrándose firme. Ello es así aunque la a quo haya arribado a la conclusión por un razonamiento jurídico distinto de la apelante, pero que, constituye una lógica derivación del derecho vigente y del cual no se efectúa crítica concreta y razonada, en el sentido que lo requiere el art. 260 del C.P.C.C. para conmovir el fallo atacado. Me refiero particularmente a las siguientes cuestiones: a) El pedido de rechazo de la excepción de incumplimiento contractual, que efectivamente ya ha sido así resuelto (Considerando VI y apartado 2° de la parte resolutive). b) El cuestionamiento respecto al modo de cancelar los honorarios del Dr.Lalanne por la defensa de sus intereses en el juicio ejecutivo, decidido con los mismos efectos que la recurrente propicia. Así, en el Considerando IX se dispone que dicho pago se efectuará con el saldo depositado en el expediente, que luego podrá ser deducido del saldo de precio o, en caso de no resultar suficiente, quedará a cargo de la demandada. c) Tampoco encuentro agravio alguno en su referencia al Considerando VIII acerca de la aplicación del nuevo Código Civil y Comercial a los intereses, a partir del 1/8/2015. Esto último, sin perjuicio de lo que señalaré oportunamente en relación con la doctrina legal de nuestro Superior Tribunal en la materia. Propicio en consecuencia se declaren inexistentes los agravios aquí indicados (art.260 C.P.C.C.) VI). Efectuadas estas aclaraciones preliminares, procederé a examinar los que a mi criterio constituyen los agravios concretos de la apelante, referidos a la siguientes cuestiones: 1) la consideración de la existencia de un saldo de precio impago de U\$S 23.000 y 2) correlativamente, el rechazo de la excepción de prescripción opuesta en subsidio por la actora a las cuotas que se declaran impagas; 3) el rechazo del pago directo de los importes abonados por subrogación en los autos ?Seguros de Depósitos S.A. c/ De la Vega S.C.P.A. s. Ejecución hipotecaria?, Expte. N°15.445 (en lugar de la compensación por saldo de precio ordenada por la sentencia); 4) el pedido de identificación del bien como ?parte de la Matrícula ?? y que se condene a escriturar la Unidad Funcional ?, polígono ?, resultante de la subdivisión en plano PH- ?; 5) el rechazo al pedido de designación de nuevo escribano; 6) la admisión de los daños y perjuicios por un monto menor al de la pericia de tasación efectuada y 7) la omisión de aplicar intereses sobre este rubro a partir del

07-08-2012, considerando ésta como fecha de mora y no la establecida en la sentencia. 1. Con relación al Considerando VII-apartado a) de la sentencia recurrida, afirma el apelante que no es cierto que exista el saldo de precio impago que menciona la a-quo; pues el pago de las cuotas se habría efectuado sin recibos, y el último de U\$S 3.000 estaría prescripto. Este agravio resulta infundado, por cuanto el apelante no refuta el argumento esencial con que la jueza funda su razonamiento, a saber, la falta total de recibos u otras pruebas del pago de las cuotas 2, 3 y 4 pactadas en el boleto. Pretende que se admitan estos pagos sin prueba alguna y cuestiona la conclusión de que pagó el monto del gravamen hipotecario y por eso retuvo el saldo impago. Afirma que pagó para evitar la subasta del bien, pero no con intención de compensar el saldo de precio, y sostiene que éste está prescripto, y por lo tanto, al no adeudarse saldo alguno, se le deberá reintegrar todo lo pagado con motivo de dicha ejecución hipotecaria, que no son \$ 22.220 como expresa la sentencia sino \$ 20.774,55 (este aspecto cuantitativo habrá de verificarse al practicarse la liquidación respectiva en el Expte. N° 15.445 que obra agregado por cuerda). Sabido es que el pago debe probarse mediante recibo emanado del propio acreedor o de persona autorizada o representante de aquél (art. 731 inc. 1 del Cód. Civil). El accionante sólo ha manifestado que pagó pero que no dispone de los recibos, reiterando lo ya dicho al contestar el traslado de la excepción de incumplimiento, y no logra desvirtuar la falta de prueba a que alude la sentencia, de conformidad a las reglas procesales que rigen la carga respectiva (art. 375 C.P.C.C.). Se trata de meras alegaciones del apelante que no encuentran sustento alguno ni constituyen crítica concreta del razonamiento del a quo, y por ende, corresponde su rechazo (art. 260 CPCC).

2. Relacionado con el agravio anterior, aparece el rechazo de la excepción de prescripción del saldo de precio, el que debía abonarse en cuatro cuotas, la última de ellas en el momento de la escritura. Sostiene la sentencia que las cuotas 2, 3, y 4 (los pagos pactados de U\$S 7000 para el 19/10/2000, U\$S 7000 para el 20/11/2000 y de U\$S 6000 para el 19/12/2000) fueron retenidas por el comprador, por haber tomado conocimiento de la hipoteca que gravaba el bien, habiendo tenido que pagar luego el gravamen hipotecario para evitar la subasta judicial. Además, la sentencia afirma que la cuota última de U\$S 3.000 no se encuentra prescripta porque habiendo accionado el comprador por cumplimiento del contrato, y estando entrelazadas las obligaciones de ambas partes, no puede analizarse la prescripción independientemente de las prestaciones de cada parte. El apelante pretendía -e insiste en ello- que las primeras tres cuotas indicadas no fueron retenidas y que todo el saldo de precio (U\$S 23.000) se encuentra prescripto por el transcurso de más de diez años. También en este caso se advierte que el quejoso se limita a expresar su opinión subjetiva, pero sin hacerse cargo del argumento medular de la sentencia, esto es, la interdependencia de las prestaciones de ambas partes, que impide la prescripción de las obligaciones a cargo de una sola de ellas. En un fallo de la Cámara Civil y Comercial de Lomas de Zamora, Sala I, se dirimió un planteo similar, en estos términos: "...se plantea si la obligación de escriturar y las obligaciones que de ésta se derivan son divisibles o no. En un fallo, el Máximo Tribunal Provincial -que la propia recurrente cita como basamento de sus quejas-, estableció que "...Conforme el artículo 680 del Código Civil, resultan en principio indivisibles las obligaciones de hacer, salvo las enunciadas en el artículo 670 del mismo cuerpo legal. Dentro de aquella categoría está comprendida la obligación de escriturar, habiéndose precisado que se trata de una indivisión impropia o imperfecta porque para su cumplimiento se requiere la concurrencia de todos los compradores y los vendedores al acto, no pudiéndose exigir el cumplimiento íntegro de la prestación a cada uno de los vendedores individualmente (SCBA, Ac. 46.961, in re "Lambrecht, Constantino c/ Bidegain José Manuel y ot. s/ Revisión de Contrato", del 14-7-1992)...La prescripción decenal de la acción de escrituración es interrumpida permanentemente por la posesión ejercida por el comprador y que resulta de la tradición de la cosa oportunamente hecha por el vendedor, ya que esta posesión importa un reconocimiento tácito y permanente de respetar el derecho del adquirente (conf. 2° Cámara en lo Civil, Primera Circ. Judicial de Mendoza, Exp. 26897, in re "García Fernando Teresa Rini Escrituración", del 27-11-2000, Ubic. LS097, fs. 229).Las prestaciones de dar, entregar la posesión y pago de precio, importan sin lugar a dudas por parte del vendedor, el reconocimiento tácito de su obligación de escriturar, con la virtualidad de interrumpir el curso de la prescripción de la acción de cumplimiento de contrato (CCSIsidro, 74958, RSD-327-98, S 14-7-1996, in re "Galafassi, Manuel c/ Parodi, Santiago s/ Escrituración).No caben dudas que el derecho de la actora reconvenida no se encuentra prescripto desde que detenta la posesión de la cosa. Ahora bien, quien demanda por cumplimiento de contrato, renuncia tácitamente a la eventual prescripción de sus propias obligaciones emanadas del mismo negocio jurídico. Respecto de contratos bilaterales, una de las partes no puede reclamar su cumplimiento si no ofrece ella cumplirlo (art. 1201 del Cód. Civ.), lo que es la natural consecuencia de la relación de interdependencia en que se encuentran las prestaciones. Es así entonces, que hallándose civilmente subsistente la obligación de escriturar, otro tanto debe concluirse acerca de la de pagar el precio, razón por la cual la excepción de prescripción no puede prosperar (conf. C m. Nac. Civ., Sala K, in re "Enrique Vicente Luis c/ Juan Fiori SACIFIA s/ Escrituración"). Desde una vertiente de tono lógico que no escapa totalmente del ámbito jurídico, es posible pensar en lo equivocado que resultaría admitir la prescripción de la acción reclamatoria de uno de los derechos contenidos en un mismo sinalagma, al mismo tiempo que se ordena (eventualmente para el caso en que se admita la demanda) el cumplimiento de la conexas obligación que configura la contraprestación (pago de saldo de precio), y peor aún si se piensa en acciones que persiguen el mismo objeto (la escrituración) (con

tal alcance CALZ, Sala II, in re "Ferrari Marcelo O. c/ Anteodoro Ruben N. s/ Escrituración", RSD-140-09 del 30-6-2009). En consecuencia, entiendo que las obligaciones de escriturar por una parte y de pagar el precio, por la otra, tienen una fuente contractual común y están sometidas al mismo plazo de prescripción. Mientras la obligación de escriturar se mantenga viva, también subsiste la obligación correlativa de pagar el saldo de precio, e iría en contra de sus "propios actos", el que sostuviese que la obligación de escriturar no ha prescrito y al mismo tiempo pretendiese liberarse de la obligación de pagar el saldo de precio, alegando la prescripción? (Cam.Civil Com.de Lomas de Zamora, Causa N°68050, ?Arone Romina c/ Ateoro Rubén Norberto s/Escrituración? del 03/08/10). En un fallo muy reciente esta Sala resolvió de manera concordante ?...que en lo que toca a la configuración de la aludida causal de interrupción en los supuestos de la acción de escrituración planteada por un comprador por boleto de compraventa, la Suprema Corte dijo que ?la posesión permanente del bien prometido en venta, tolerada por el vendedor, constituye un factor interruptivo de la prescripción en los términos del art. 3989 del Código Civil? (SCBA, Ac. 43971, ?Zubillaga, Héctor Raúl y otros...?, del 17/03/92, pub. AyS 1992 I, pág. 363; el destacado en cursiva me pertenece). En igual sentido, se ha expresado que ?la prescripción decenal de la acción de escrituración es interrumpida por la posesión pacífica y continuada que ejerza el comprador y que resulte de la tradición del inmueble que oportunamente le haya hecho el vendedor, ya que ésta importa un reconocimiento tácito y permanente de respetar el derecho del adquirente? (Cám. Civ. y Com. de San Martín, Sala 3, causa n° 67646, ?Sinibaldi, Jorge Enrique...?, del 18/09/14, (el destacado en cursiva es propio); en igual sentido, Cám. Civ. y Com. de Lomas de Zamora, Sala 1, causa n° 68050, ?Arone Romina...?, del 03/08/10; Cám. Civ. y Com. de Junín, causa n° 41.592, ?Williams, Eduardo Alfredo...?, del 05/10/06; Cám. Civ. y Com. 2ª de La Plata, Sala 3, causa n° 104.271, ?Pelhan, Nelly Carmen...?, del 25/10/05; Cam. Civ. y Com. de San Isidro, Sala 2, causa n° 88.091, ?Echegaray, Pedro...?, del 14/03/02; Cám. Civ. y Com. de San Isidro, Sala 1, causa n° 74.958, ?Galafasi, Manuel...?, del 14/07/98), (esta Sala Causa 60987, ?San Juan...?, del 27/06/17). Por las razones antedichas y resultando las obligaciones del comprador y vendedor íntimamente interrelacionadas, por resultar indivisible la obligación de escriturar y pagar el precio, corresponde confirmar el rechazo de la excepción de prescripción, mandando efectuar el pago del saldo en la forma y plazo indicados en la sentencia, apartado 2º, previa pesificación del saldo y cálculo del CER, y deducción de los importes abonados en la ejecución hipotecaria referida, sin intereses. 3. La recurrente sostuvo también su pretensión inicial de que se le abonasen en forma directa (es decir, sin efectuar compensación alguna con el saldo de precio, que estaría prescrito), los importes depositados en el juicio hipotecario; más los daños y perjuicios con sus intereses. Como consecuencia de lo decidido respecto a las dos cuestiones anteriores, no procede reintegrar al actor en forma directa los importes pagados por él en la ejecución hipotecaria; sino que los mismos serán compensados con el saldo de precio en la forma que indica la sentencia. 4. En cuanto al pedido de que se individualice correctamente el bien como ?parte de la Matrícula ?? y que se condene a escriturar la Unidad Funcional ?, polígono ?, resultante de la subdivisión en plano PH- ? de la matrícula ?; al contestar el traslado de la expresión de agravios, el demandado ha prestado su asentimiento con este punto. En la demanda el apelante había individualizado el bien como ?Fracción de la quinta ?, que en croquis que forma parte del instrumento probatorio del convenio se designa como parcela ?, con una superficie aproximada de 620,90m2 o lo que en definitiva resulte del plano de subdivisión?, agregando ?El dominio del bien está registrado en la Matrícula ? de Olavarría?. La sentencia lo individualiza como se hizo en la demanda, por tanto debe desecharse como agravio. No obstante ello, surgiendo de autos que con fecha febrero de 2002 se ha efectuado la mensura de subdivisión para someter al régimen de la ley 13.512(fs. 39) y debiendo adecuarse las sentencias a la situación de hecho existente al momento de su dictado (art. 163 inc. 6ºCPCC), es procedente aclarar que la condena a escriturar a favor de E.L.B.Y.S. S.R.L. lo será con relación a la Unidad Funcional ?, polígono ?, que surge del plano de subdivisión en PH ?, y que es parte de la Matrícula ? del partido de Olavarría. Previa o simultáneamente con el acto escriturario, deberán levantarse todos los gravámenes o medidas cautelares existentes sobre el bien y someterlo al Régimen de Propiedad Horizontal mediante el respectivo Reglamento de Co-propiedad y Administración (arts. 2037 a 2044 del C.C.y C.N), aplicable por tratarse de efectos no concluidos de la relación jurídica existente (art. 7º C.C.C.N.), lo que así se declara (arts.36, 163 incs. 5 y 6, C.P.C.C.). 5. En cuanto al agravio por el rechazo de designación de nuevo escribano en reemplazo de la Esc. María Luján Lalanne, considera el apelante que ésta profesional habría tenido un comportamiento favorable al comprador incumpliente y que habiendo participado en la confección del boleto de compraventa, no solicitó previamente certificados de dominio e inhibición que le hubieran permitido conocer el estado real del inmueble. En su declaración testimonial (fs. 244, audiencia videograbada), la Esc. Lalanne declara no haber participado en la confección del boleto de compraventa, que no contiene identificación alguna o referencia que permita adjudicar su elaboración o participación en el acto de la firma a dicha profesional, sin perjuicio de la designación como escribano contenida en el boleto. Recién en el año 2003 (conf. recibo fs. 40), la actora le entregó dinero para solicitar certificados y cancelar deuda municipal. A mayor abundamiento, cabe destacar que en la cláusula Sexta del boleto las partes acuerdan estos términos: ?La parte vendedora garantiza la perfección del título manifestando que el dominio consta a su nombre. Asimismo la parte vendedora manifiesta que? la escritura traslativa de dominio objeto de la presente

será otorgada por la parte vendedora a favor de la parte compradora en los términos pactados en la cláusula Tercera del presente boleto, libre de embargos u otros gravámenes que afecten el inmueble, así como sin anotaciones personales por el nombre de la vendedora que impidan la disponibilidad del bien? (el resaltado me pertenece). Interpretando dichos términos, considero que se está refiriendo al momento de la escrituración, y no necesariamente al momento de la firma del boleto. De acuerdo a ese texto, resulta probable que el adquirente haya tenido conocimiento de la existencia de gravámenes sobre el bien y/o sobre el vendedor. Aún si así no fuera, el silencio de la parte compradora -ahora apelante-, el transcurso del plazo de escrituración sin reclamo alguno ante la parte vendedora ni ante la notaría designada impide considerar de parte de ésta intención de favorecer a una parte en desmedro de la otra. Por lo que no habiendo acreditado la apelante motivos para su remoción, propicio confirmar en este punto la sentencia de la instancia anterior (arts.375, 384 y ccs. del C.P.C.C.).

6. El último agravio está referido a dos cuestiones: a) al monto de indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la demora en escriturar y por el hecho de que le será escriturado un bien subdividido en Propiedad Horizontal, el que se considera bajo; y b), a la fecha de mora para el curso de los intereses sobre esta indemnización, que la sentencia ha establecido a partir de los treinta días otorgados a la demandada en la sentencia para el cumplimiento de sus restantes obligaciones y el apelante considera que se operó con la recepción de su carta documento del 07/08/2012.

a) El art. 508 Cód. Civil de Vélez Sarfield establece que el deudor es responsable por los daños y perjuicios que su morosidad causare al acreedor en el cumplimiento de la obligación. La sanción prevista en este precepto para el cumplimiento tardío se aplica a toda clase de obligaciones, cualquiera sea su naturaleza o su fuente, y consiste en el deber de pagar una suma de dinero equivalente al daño resarcible (doct. art. 519, ss y concs.) generado a raíz del retardo en cumplir. Empero, la situación de mora, por sí sola, es insuficiente para responsabilizar al deudor, siendo menester además, que concurran los restantes requisitos de la responsabilidad: a) factor de atribución. b) daño. c) relación de causalidad (Wayar, Ernesto C., Tratado de la mora, pgs. 649/651, doctrina arts. 508, 654, 655 Cod. Civil); supuestos estos que se encuentran presentes en autos.

b) Efectivamente nos encontramos ante una obligación de hacer incumplida en tiempo y forma, resultando indudable la intención del acreedor de requerir su cumplimiento más los daños y perjuicios por dicha demora (desechando la opción resolutoria, art. 1204 C.C.). El accionante se agravia porque el monto de los daños ha sido fijado en \$ 20.000, importe que considera muy bajo ya que no se tuvo en cuenta la pericia de tasación realizada, apartándose de la misma la jueza por considerarla elevada y disponiendo en su lugar otorgarle sólo el importe que había reclamado en la demanda, pese a que éste fue condicionado a lo que resulte de la prueba que se produjese?.

Considera el apelante que por la menor superficie recibida que la prometida en venta en el boleto, ha recibido en menor valor del inmueble la suma de \$177.971,85, según la tasación del perito designado. Que solo se le ha reconocido el monto equivalente a la menor superficie de 22,14 m² (\$887,65 x m²= \$19.650,5784), dejándose de lado los factores de desvalorización producto de haberse tenido que someter el bien a propiedad horizontal. Destaca también como perjuicios a afrontar en el futuro, el presumible roce o desacuerdos en cuanto a las cuestiones atinentes a la administración del edificio ,con el otro único integrante de esa propiedad horizontal, que es el vendedor y actual contraparte en este proceso; como asimismo los mayores gastos por expensas comunes, las dificultades para efectuar plano de ampliación o modificación del plano PH (que requerirá la conformidad del otro copropietario), y otros aspectos menores que menciona.

Analizando la pericia de tasación de fs.142/151 y las aclaraciones de fs.165/167, y de conformidad a las reglas de la sana crítica, voy a apartarme de sus conclusiones, dando razón para ello (arts.384 y 474 C.P.C.C.). En primer término, en cuanto al reclamo por el daño producido por la menor superficie, considero que -de acuerdo a los términos en que se convino la operación según el boleto de compraventa cuyos párrafos he transcripto ut supra-, no corresponde asignarle indemnización alguna por la disminución de la superficie resultante de la mensura. Ello, por cuanto el comprador pactó un precio único y global por la parcela que resultara de la subdivisión, identificada en un croquis que forma parte del contrato o promesa de venta, con una superficie de 622,90 m²; y cuyas medidas lineales eran: 26,55m de frente sobre calle H. I., 3,50 m. de ochava, 19,05 metros de frente sobre calle A. y 29,05 m. de contrafrente. Las medidas del polígono ? resultante del plano PH-? fueron: 26,28m. de frente sobre calle I. , 3,53m. en la ochava, 18,78 m en su frente sobre calle A. y 25,90 m. en su contrafrente; lo que arroja una superficie de 600,33m². Las diferencias de cada uno de los rumbos es mínima (20 ó 30 cms.), con excepción del frente sobre calle A., que es de 3,15 m.

Debe tenerse en cuenta, en una interpretación contextual del boleto y ateniéndonos en primer lugar a las palabras de los propios contratantes (arts. 1197 y 1198 Cód. Civil; arts. 1, 2, 9, 10 CCCN), que: a) la venta se hizo por la parcela que resultara de la medición definitiva al confeccionarse el plano de subdivisión; b)el precio se pactó en bloque para la parcela o lote así resultante, y no por metro cuadrado; c) el comprador conocía y aceptó de antemano que podía haber una diferencia de superficie en más o en menos, sin embargo no se estableció que el precio habría de variar según el resultado de la mensura; d) durante los doce años transcurridos desde su firma hasta que efectuó la intimación por carta documento, nunca cuestionó, ni el sometimiento a la subdivisión en PH -que no podía ignorar pues se encontraba en posesión del inmueble- ni tampoco la menor superficie resultante de la mensura. El caso quedó subsumido en lo establecido en el art. 1344 inc.4° del Cód. Civil: ?La venta de un inmueble determinado

puede hacerse:... 5º) con indicación del área, pero por un precio único y no a tanto la medida?. Si bien la superficie es menor en 20,m2, no indica el apelante en qué le perjudica -después de doce años de encontrarse en posesión del bien- la menor superficie resultante en función del destino a dar a la cosa vendida, máxime considerando que la parcela ya estaba edificada. En cuanto a la superficie final, aunque no nos encontramos ante el supuesto del art. 1345 Cód. Civil, pero aplicándolo por analogía, ni siquiera se trata de una diferencia igual o superior a la que ésta indica como mínimo para que sea procedente el reajuste del precio (un vigésimo). En abono de esta interpretación que efectúo de los términos del boleto de compraventa, agregaré que la cláusula primera al designar el objeto de la misma, reza así: ¿se designa provisionalmente como parcela ?, la cual alcanza una superficie total aproximada de 622,90 m2 ¿o lo que en definitiva resulte de la aprobación del respectivo plano de subdivisión?. Esto descarta todo posible reclamo por la superficie resultante, pues ya estaba previsto en el boleto que ésta dependería de la aprobación del plano; lo que indica que ambas partes tenían conocimiento de que podía variar según las reglamentaciones vigentes, y así quedó establecido en el boleto. Por las razones apuntadas, no considero procedente el reclamo de daños por este concepto, pues la eventual diferencia en las medidas finales debía estar dentro de las previsiones al contratar en los términos señalados (art. 1198 C.C.). c) En cuanto a los restantes daños, el apelante enumera los perjuicios porque el bien fue sometido al régimen de propiedad horizontal y no a una subdivisión parcelaria común. Entiendo que el daño que puede producir este régimen legal es relativo, y que los argumentos dados impiden considerarlo como un daño actual, o futuro pero cierto (requisitos insoslayables que señala la doctrina para admitir el resarcimiento). Sólo considero razonable admitir la existencia de un daño de menor envergadura, producto del sometimiento al régimen de propiedad horizontal, por la necesidad de no poder disponer la modificación de los planos sin conformidad del resto de los copropietarios y -a futuro- tener que pagar expensas comunes. La desvalorización del 20% del mismo bien sometido a propiedad horizontal indicada por el perito martillero, también es relativa, pues depende en muchos casos de la zona, que el mismo perito indica como muy apta para realizar construcciones en propiedad horizontal. O sea, que por un lado podría representar un valor de depreciación, pero por el otro lado significa un factor de apreciación si se considera un destino del inmueble distinto al actual (vgr., construir departamentos en altura). Desde otro punto de vista, y sin que ello implique desconocer la labor realizada por el perito martillero, me apartaré de su dictamen como anticipé, por considerar poco clara su pericia, en particular las aclaraciones a la impugnación de la actora (fs.165/167). En efecto, en la misma se formula una serie de cálculos técnicos con fórmulas matemáticas poco comprensibles para quien no dispone del conocimiento técnico, sin dar razón el perito del procedimiento seguido ni de los valores de comparación utilizados, ni del mecanismo aplicado o bibliografía explicatoria; ni tampoco su comparación con valores de plaza. Ello dificulta en grado sumo la comprensión cabal del resultado al que arriba, lo que me obliga a dejar de lado sus conclusiones (art.384 y 474 C.P.C.C.). Teniendo en cuenta que la Sra. Jueza a quo -haciendo uso de las facultades del art. 165 C.P.C.C.- se apartó de dichos valores por resultarle muy elevados y considerado por mi parte, por los fundamentos dados, que la menor superficie no representa en este caso concreto un daño cierto indemnizable y más allá de los inconvenientes señalados de tener que contar con la conformidad de los copropietarios para modificar el plano y -en el futuro- eventualmente tener que afrontar expensas comunes para gastos de mantenimiento; y no habiendo aportado el apelante prueba alguna de la existencia de otros perjuicios ciertos y actuales o ciertos y futuros, propicio la confirmación del monto fijado en la instancia de origen (arts.165, 384 y 474 del C.P.C.C.). VII). El art. 509 del Cód. Civil (ley vigente al momento del incumplimiento, art. 7 CCCN), establece los distintos supuestos para la determinación de la mora, según se trate de obligaciones a plazo, en las que la mora se produce a su solo vencimiento (art. 509 cit., párrafo primero); de obligaciones sin plazo cierto convenido pero que resulta tácitamente de las características de la obligación u obligaciones de plazo tácito en las que la interpelación resulta insoslayable para constituir en mora (art. 509, párr. segundo Cód.Civ.); y las obligaciones sin plazo en que el acreedor dispone de acción sumaria para solicitar al juez su fijación, o bien puede optar por acumular las acciones de fijación de plazo y de cumplimiento, en cuyo caso el deudor quedará constituido en mora en la fecha fijada por la sentencia para el cumplimiento de la obligación (art.509, párrafo tercero Cód. Civ.). El apelante se agravia de la fecha de mora que determinará el curso de los intereses (art. 508 Cód. Civil) y que la sentencia fijó a partir de los treinta días de plazo otorgado para escriturar. La particularidad del caso es la demora considerable, tácitamente consentida por ambas partes, que se extiende desde comienzos del año 2001 hasta el 07/08/2012, fecha en que el comprador intima por carta documento a que se le otorgue dicha escritura y reclama los daños, para el caso de incumplimiento. Ahora bien, como dije anteriormente, de la lectura de estos autos se desprendería que el comprador del inmueble, o bien conocía la existencia del gravamen hipotecario, o tuvo inmediato conocimiento del mismo antes del vencimiento de la 2º cuota pactada para el 19/10/2000 (que ya no fue abonada). Se habría arribado entre las partes a alguna forma de entendimiento que incluiría la espera del comprador -en posesión del bien- en lo que concierne al plazo otorgado al vendedor para subdividir y cancelar la hipoteca, por una parte, y el no reclamo del saldo de precio impago, por parte de los vendedores; manteniéndose aquél en la posesión del inmueble y quedando tácitamente prorrogada la obligación de escriturar. No existe ninguna otra explicación

razonable que permita convalidar la espera recíproca. Nos encontraríamos ante el supuesto previsto en los arts. 1174, y 1425 del Cód. Civil. Estando vencido el plazo pactado en el boleto, pero habiendo tácitamente las partes acordado una espera y transcurridos más de diez años, la obligación de escriturar debe subsumirse en el apartado 2° del art. 509 Cód. Civ., que impone necesidad de la interpelación previa, como lo estableció este Tribunal en un caso similar, (aunque allí se solicitó la resolución por incumplimiento y no el cumplimiento contractual), estableció que el acreedor (en el caso, se trataba del locatario), debió haber cursado una interpelación a la otra parte a fin de constituirla en mora. (esta Sala, Causa 56.802, ?Franchini...?, sent. 12/7/2013, voto Dr. Peralta Reyes; Vallespinos, Carlos Gustavo, Compendio de Obligaciones, Ed. Hammurabi, T.1, pág. 622, y sgts). En otros supuestos similares, esta Sala ha exigido también que "la interpelación extrajudicial, para tener eficacia moratoria, ha de ser determinada y concluyente, debiendo reclamarse en forma precisa el cumplimiento de la prestación (esta Sala, causa 39.400 "Soncini...", causa 39.507 "Nuevo Banco de Azul SA...", del 16/7/98) y también que "...la interpelación debe comportar una exigencia categórica de cumplimiento, implica una manifestación de voluntad expresa, positiva, concluyente, inequívoca y coercitiva, por la cual el acreedor reclama de su deudor el cumplimiento inmediato de la prestación (Salvat-Galli, "Obligaciones.", T. I. pág. 144; Borda, "Obligaciones." Tomo I, pág. 58; Belluscio-Zannoni, "Código Civil" -comentario al art. 509). Se sostiene que debe ser concluyente e inequívoca para significar que ella no es un ruego ni una invitación, sino una exigencia categórica y terminante" (esta Sala, causa 41.150 "D'Annunzio..."6/4/00). Por otra parte, se han destacado las características de la obligación de escriturar, poniendo de relieve que se trata de una obligación de hacer, cuya concreción depende de la sumatoria o conjunción de conductas específicas que deben realizar los contratantes, colaborando con el funcionario público a quien corresponde la faena de reunir todos los elementos necesarios (esta Sala, causa n° 50.250 del 20-2-07, ?Berastain?; causa n° 53.321 del 25-8-09, ?Guerrero?, con cita de doctrina y jurisprudencia, Causa N° 61761, "Casaux..." del 04/05/17). Ninguna prueba hay en la causa de que la vendedora haya cumplido con estas obligaciones esenciales que sobre ella recaían (arts. 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). Los términos de la carta documento de la actora, por su parte, son suficientemente claros y contundentes, demostrativos de la voluntad no solo de constituir en mora al vendedor a su obligación de escriturar, sino también de la de abonar los daños e intereses ocasionados. La obligación de pagar intereses desde la interpelación fehaciente constitutiva de mora, surge del juego armónico de los arts. 495, 505 incs. 1 y 3, 508, 509, 510, 519 y 520 del Cód. Civil. Como consecuencia de todo ello, propicio la modificación de la sentencia en este punto, estableciéndose que los intereses sobre el monto indemnizatorio por los daños y perjuicios ocasionados, comenzarán a correr a partir de la fecha de constitución en mora por carta documento remitida por la actora el día 07/08/2012 y recepcionada el 08/08/2012 (fs.24/26) , o sea, a partir del 18/08/2012. VIII) Para concluir, y aunque no haya sido materia de agravio, en cuanto a la cuestión referida a la tasa de interés aplicable, corresponde aplicar la doctrina legal de nuestro Máximo Tribunal provincial, por ser de acatamiento obligatorio para los tribunales inferiores y tener raigambre constitucional (art.15, 169 y 171 de la Constitución de la provincia de Buenos Aires). La Corte Provincial en las causas N° 119.176 ?Cabrera ...? y n° 118.598 ?Trofe...?, (ambas del 15/6/2015), respecto a las obligaciones en mora, sentó nueva doctrina legal para los supuestos del art. 622 Cod. Civil; estableciendo que ?los intereses deberán calcularse exclusivamente sobre el capital, mediante la utilización de la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta (30) días, vigente al inicio de cada uno de los períodos comprendidos, y, por aquellos días que no alcancen a cubrir el lapso señalado, el cálculo será diario con igual tasa, desde el hecho dañoso y hasta el día de su efectivo pago (arts. 622 y 623 del Cód. Civil; art. 7°, 768 inc. c) C C.C.N), arts.7 y 10 Ley 23928). Lo que así se declara aplicable (art.163 incs.5 y 6, 164 y 165 C.P.C.C.). Corresponde asimismo confirmar las costas de primera instancia impuestas a la demandada vencida, porque las modificaciones que se introducen en este fallo son favorables al apelante (art. 68 y 274 C.P.C.C.). Las costas de alzada serán soportadas en un 85% por el apelante (en atención a la inadmisibilidad de algunas de las cuestiones propuestas y al resultado desfavorable de otras), y en un 15% a cargo de la demandada, en atención a su oposición al agravio que prospera (art. 68 del C.P.C.). Así lo voto. A la misma cuestión, el Sr. Juez Dr. Peralta Reyes, votó en igual sentido, por los mismos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, la Sra. Jueza Dra. Longobardi dijo: Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada y lo dispuesto por los arts. 266, 267 y concs. del CPCC, corresponde: 1) Confirmar la sentencia apelada, rechazando el recurso por inexistencia de agravio, conforme al Considerando V).3 de la presente. 2) Confirmar la sentencia por resultar infundado el recurso, de conformidad al Considerando VI. apartados 1. 2. 3. 5, 6. b) y 6. c); y aclarar la sentencia conforme al Considerando VI.4. de la presente en cuanto a la designación del bien a escriturar. 3) Modificar parcialmente la sentencia en lo atinente a la fecha de mora y a los intereses aplicables, según se establece en los Considerandos VII y VIII. 4) Confirmar la sentencia apelada en cuanto impuso las costas de primera instancia a la demandada vencida (arts.68 y 274 C.P.C.C.), e imponer las costas de alzada en un 85% a cargo del apelante, atento la suerte adversa de los agravios que se declaran inadmisibles e infundados y un 15% a cargo de la demandada, atento su oposición al agravio que prospera (art. 68 CPCC). Así lo voto. A la misma cuestión, el Señor Juez Dr. Peralta Reyes

votó en igual sentido, por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul 13 de Julio de 2017.- AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts.266, 267 y conchs. del C.P.C.C. se resuelve: 1) Confirmar la sentencia apelada, rechazando el recurso por inexistencia de agravio, conforme al Considerando V).3 de la presente. 2) Confirmar la sentencia por resultar infundado el recurso, de conformidad al Considerando VI. apartados 1. 2. 3. 5, 6. b) y 6. c); y aclarar la sentencia conforme al Considerando VI.4. de la presente en cuanto a la designación del bien a escriturar. 3) Modificar parcialmente la sentencia en lo atinente a la fecha de mora y a los intereses aplicables, según se establece en los Considerandos VII y VIII. 4) Confirmar la sentencia apelada en cuanto impuso las costas de primera instancia a la demandada vencida (arts.68 y 274 C.P.C.C.), e imponer las costas de alzada en un 85% a cargo del apelante, atento la suerte adversa de los agravios que se declaran inadmisibles e infundados y un 15% a cargo de la demandada, atento su oposición al agravio que prospera (art. 68 CPCC). 5) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 del Dec-ley 8904/77). Regístrese. Notifíquese y devuélvase. 019359E