

Contrato De Leasing Financiero Opcion De Compra Liberalidad Escrituración De Inmueble

JURISPRUDENCIA

Contrato de leasing financiero. Opción de compra. Liberalidad.

Escrituración de inmueble Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por escrituración de un inmueble adquirido a través de un contrato de leasing financiero. En la ciudad de Azul, a los trece días del mes de Marzo del año Dos Mil Diecinueve, reunidos en Acuerdo Extraordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores María Inés Longobardi, Víctor Mario Peralta Reyes y Jorge Mario Galdós, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?EURO TAPALQUÉ S.A. C/ SEGURO DE PÓSITOS S.A. S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES/COMERCIALES? (Causa N° 63.648), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, arts. 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dr. Galdós - Dr. Peralta Reyes - Dra. Longobardi. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ª.- ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 601/608?. 2ª.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?. -VOTACIÓN- A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Galdós, dijo: I.- Euro Tapalqué S.A. promovió demanda de cumplimiento de contrato contra Seguros de Depósito S.A. (Sedesa) solicitando se ?dé cumplimiento con la escrituración del inmueble sito en ruta 51 intersección 25 de Mayo de la ciudad de Tapalqué, provincia de Buenos Aires, designado catastralmente como Circunscripción: ..., Sección: ..., Chacra ..., Fracción ..., Parcela: ..., Partida:? (sic., fs. 62 vta.). Sostiene que celebró contrato de leasing financiero, con sus Anexos, con el Banco de la Edificadora de Olavarría S.A., entidad que fue liquidada y cuyos créditos garantizados con hipoteca fueron transferidos, junto con otros, a Sedesa, entidad encargada de normalizar los créditos y deudas de aquella institución. De allí que Sedesa sea legitimada pasiva. Aduce que dio cumplimiento a todas las obligaciones asumidas y que en el Anexo A que acompaña el gerente general del Banco de la Edificadora, Ricardo Luis Pereyra, en oportunidad de suscribir el contrato de leasing referido, acordó que si el tomador cumplía integralmente con el pago de los cánones locativos y demás obligaciones, se tendría por dispensado el pago del monto pactado para ejercer su opción de compra. La demandada se opuso a la procedencia de la acción, con distintos fundamentos, y reconvino solicitando se declare resuelto el contrato por culpa de la actora, por incumplimiento de sus obligaciones y dolo contractual y se la condene a la restitución del inmueble, al pago de las multas pactadas en el contrato para el caso de omisión de restituir el bien (desde la fecha del vencimiento de cada uno de esos plazos), y a la reposición de lo que faltara por haberse deteriorado el bien, abonando el precio de reposición al valor corriente de plaza?, y el importe de la limpieza del inmueble, si no se lo reintegrara en perfectas condiciones. Finalmente solicita que se condene a Euro Tapalqué S.A. a reintegrar a Sedesa el capital con más intereses del importe de los impuestos y demás tributos y de los servicios públicos (gas, luz, teléfono, etc.) que ella haya abonado, desde la mora y hasta la efectiva restitución del inmueble. Funda su pretensión, en esencia, en el incumplimiento que le atribuye al tomador de diversas cláusulas contractuales y en la invalidez del Anexo A agregado por la actora mediante el cual se deja sin efecto el pago de la opción de compra. Sustanciado el proceso, la sentencia de Primera Instancia hizo lugar a la demanda y rechazó la reconvenición, con costas, tanto de la acción principal como de la referida reconvenición y condenó a Sedesa ?a escriturar en el término de treinta días, el inmueble designado como: Circ: ..., Sección ..., Chacra ..., Fracción ..., parcela: ..., Partida: ..., sito en ruta 51 intersección 25 de Mayo de la ciudad de Tapalqué, Provincia de Buenos Aires, bajo apercibimiento de suscribirla la Infrascripta por ellos y a su costa (arts. 163 inc. 7° y 510 del C.P.C.C.)?. Igualmente difirió la regulación de honorarios para su oportunidad. Para así decidir, y en lo sustancial, la sentencia de grado, centrándonos en el aspecto medular de la cuestión litigiosa, analizó el Anexo A, al que calificó de ?vital importancia?, ?toda vez que por el mismo se pactó que se eximía al tomador (léase actor de autos), del pago del valor de la opción de compra acordado en el contrato de leasing por la suma de U\$S 150.000, ?... siempre que el tomador cumpliera con todas las obligaciones asumidas en el contrato de leasing financiero celebrado en el día de la fecha con relación ...? (Anexo A, fs.22)? (sic., fs. 604 vta.). Tras ello confirió plena validez a dicho instrumento considerando que en el contrato de leasing financiero celebrado por escritura pública n° ..., y seguido de los Anexos ?1? y ?A? intervino el mismo escribano, quien en la audiencia videograbada y registrada en CD, agregada al expediente, señaló que las certificaciones notariales de las firmas impuestas en ambos Anexos le corresponden y que no inscribió el Anexo A en el Registro de la Propiedad porque no tiene vocación registral. Se le preguntó al escribano a qué Anexo se refiere el instrumento notarial que certificó las firmas de Pereyra cuando dice que corresponde ?al documento que antecede?. Ante ello el escribano Erramouspe contestó que dicho instrumento notarial se refiere ?a ambos, por número de Folio de actuación, ambos tienen el mismo número ... 01262301 del 16 de junio del 2000; ... que no duda que el mismo día se firmó la escritura y los anexos A

y 1; ... que el Sr. Pereyra tenía facultades suficientes para firmar éste tipo de actos, que era de público conocimiento para él que era el Gerente General del BEO? (sic., fs. 605/605 vta.). También la sentencia consideró la pericia caligráfica glosada a fs. 46 que concluyó que la firma de Pereyra inserta en el instrumento mencionado precedentemente era auténtica. Más adelante sostuvo que arribaba a la convicción de que era válido y auténtico el Anexo A en el que se pactó que ?ante el cumplimiento en término de las obligaciones emergentes del leasing, se eximía al tomador del pago de la opción de compra?. Reitera su convicción de que ?la voluntad que las partes intervinientes tuvieron en miras al contratar fue el contrato de leasing financiero con una cláusula de eximición de la opción de compra, ?la cual se pactó en instrumento privado con firma certificada, plenamente válida entre las partes contratantes y reflejo de la verdadera voluntad de contratación? (sic., fs. 606). Para ello también ponderó la declaración testimonial de Lucas Martín Trepiccio, empleado de la firma actora desde el año 2002, y luego contador externo. Paso seguido se pronunció por la procedencia de la demanda deducida y resolvió que la accionada debe otorgar a favor de Euro Tapalqué S.A. escritura de (transmisión de) dominio, a costa de la actora ?conforme el propio Anexo A. Finalmente desestimó el daño moral reclamado por Euro Tapalqué S.A., fundado en el incumplimiento del demandado de otorgar la escritura pública, porque la actora no justificó la existencia de perjuicio moral ya que las afecciones que no superen las inquietudes corrientes del mundo de los negocios, deben ser objeto de prueba. La reconvencción promovida por Sedesa contra Euro Tapalqué S.A. S.A., y como derivación del acogimiento de la demanda, fue desestimada. En efecto, los incumplimientos alegados por Sedesa se fundan en la falta de pago de los cánones locativos y de los tributos municipales y provinciales más los servicios públicos. La sentencia resolvió que la demandada, por encontrarse en mejores condiciones, debía probar con documentación respaldatoria dichos incumplimientos, carga incumplida lo que conlleva el rechazo de dicha pretensión. Prosigue sosteniendo que el pago de los tributos y de los demás servicios son obligaciones que no hay dudas que recaen sobre la actora quien, por lo tanto, debe afrontarlas. Sin embargo Sedesa acreditó que los pagos que realizó fueron efectivizados luego de promovido el presente juicio y que abarcan períodos posteriores (fs. 337 cuota 5/2016; fs. 402 pago del impuesto municipal 06/2016), como en el caso de los pagos por los períodos 04/2013 al 02/2016 por el concepto de tasa de conservación de la Red Vial Municipal. De ese modo admitió la demanda y rechazó la reconvencción en la forma ya expuesta anteriormente. Contra dicho pronunciamiento apeló el demandado mediante presentación electrónica de fecha 30 de Julio de 2018, quien expresó agravios a fs. 617/625 los que fueron respondidos por la accionada a fs. 627/632 vta. La accionada desarrolla sus agravios en varios acápite. Inicialmente efectúa una prolija descripción de los antecedentes administrativos y de resoluciones del Banco Central de la República Argentina que condujeron a la reestructuración del Banco de la Edificadora de Olavarría S.A. y que concluyeron en que Seguros de Depósito S.A. en su carácter de fiduciario del Fondo de Garantía de Depósitos, es titular del crédito debatido en autos porque se le transfirió a ella junto a otros activos. En este punto concluye que ?los adquirentes de los activos excluidos (Sedesa) no son continuadores del Banco de la Edificadora de Olavarría? reestructurado ?revistiendo el carácter de tercero interesado. En el acápite siguiente cuestiona con énfasis la validez y autenticidad del Anexo A del contrato de leasing sosteniendo, en lo sustancial, que fue celebrado en instrumento privado con la única grafía de Ricardo Pereyra, que medió infracción al art. 1784 del Código Civil (art. 1017 CCCN), porque debía ser hecho en escritura pública y tener inscripción registral. Inclusive el art. 8 de la Ley 25.248 (art. 1234 CCCN) dispone que la escritura pública y sus anexionaciones, como lo sería el Anexo A, deben cumplir los mismos requisitos. Insiste con esta impugnación y recalca que como el contrato de leasing fue elevado a escritura pública cualquier acto posterior o modificatorio de él debía cumplir idéntica formalidad, con fundamento en los citados arts. 1784 del Código Civil y 8 de la Ley 25.248. En otro agravio esgrime y desarrolla distintos fundamentos contravirtiendo la validez del Anexo A. Así, sostiene que no se agregó el documento del cual surgirían las facultades legales del gerente general Pereyra, y que resulta inaceptable que un gerente general modifique condiciones fijadas en el contrato de leasing suscripto por el Vicepresidente Primero y un Director, quienes debieron haber suscripto el pretendido Anexo A. Insiste en que el escribano no justificó las facultades de Pereyra, que el Anexo A también carece de validez porque no tiene la firma de las dos partes sino sólo la de quien dijo ser el gerente del banco, lo que incumple el art. 1012 del Código Civil (art. 288 CCCN). Por otro lado el escribano Carlos Severo Erramouspe, a la fecha de los hechos, era Director del banco por lo que el Anexo A carece de validez. Prosigue deteniéndose en los incumplimientos en que incurrió Euro Tapalqué S.A. En este sentido, en primer lugar, de los cánones locativos que debían ser pagados el 25 de Junio de cada año, habiéndose pactado la mora automática pese a lo cual, ?varias cuotas del leasing fueron abonadas fuera de término?. La cláusula séptima -prosigue- imponía al tomador el pago de todos los impuestos y tasas municipales y de los consumos o servicios de gas, luz, teléfono y agua corriente. Sin embargo Sedesa pagó tasas municipales por períodos comprendidos dentro del plazo de vigencia del leasing. En este acápite describe las cuotas, fechas y cuantía de la tasa de Reparación de la Red Vial Municipal que fueron abonadas por Sedesa, conforme al resultado de los oficios glosados en autos, detallándolos puntualmente. Luego hace lo propio con el servicio de luz prestado por Edea S.A., describiendo las facturas pagadas en mora. También se refiere al servicio de teléfono pagado con retraso por Euro Tapalqué S.A. tal como se desprende de los informes agregados al expediente, y que dan cuenta de la cancelación

de dichas facturas fuera de término. Lo mismo acontece con el Impuesto Inmobiliario abonado por Sedesa como resulta de fs. 422 y fs. 469 razones todas estas por las cuales el tomador no tiene derecho a la liberalidad prevista en el Anexo A. Por otro lado del mandamiento de constatación resulta que el inmueble está ocupado por terceras personas y tampoco se dio cumplimiento al pago de la cobertura asegurativa asumida por la actora ya que el informe de la aseguradora ?Mercantil Andina? indica que no existe seguro vigente durante el plazo de leasing. Formula otras muchas consideraciones, algunas de las cuales se refieren a la prueba testimonial. Finalmente, y en síntesis, concluye que el Anexo A no es un instrumento privado porque le falta una firma, no está celebrado en escritura pública, no le resulta oponible a Sedesa, el deudor no tiene representación suficiente, Erramouspe no tiene capacidad para el otorgamiento del acto y la testación del escribano en el Anexo A ofrece dudas sobre su fecha 15 ó 16 de Junio de 2000, lo que no fue salvado. Por todo ello y por otras consideraciones solicita se revoque la sentencia y se acoja a todas las pretensiones.

Llamados autos para sentencia y firme el proveído que hizo saber el orden de la votación (cf. fs. 634 y fs. 635 respectivamente) el expediente se encuentra en condiciones de ser resuelto. II.- 1.- Pese al ingente esfuerzo de la representación procesal de la accionada, el agravio resulta -en lo sustancial- infundado, por lo que debe hacerse lugar a la demanda y desestimarse la reconvencción, aunque con algunos matices que señalaré más adelante. No está en discusión que el crédito que tenía el ?Banco de la Edificadora de Olavarría?, cuando en el año 2002 suscribió con Euro Tapalqué S.A. el contrato de leasing financiero glosado a fs. 10/ 18, y admitido por ambas partes, hoy le pertenece a Seguro de Depósitos S.A. como fiduciaria del Fondo de Garantía de los Depósitos (en adelante Sedesa). En efecto, y habiendo sido liquidado el precitado banco, distintas resoluciones del Banco Central y diferentes operaciones financieras, contables y económicas, tendientes a la reestructuración del Banco de la Edificadora (hoy Banco Columbia S.A.), luego de otros avatares, conducen a que en la actualidad revista la condición de titular de ese crédito, por corresponderle a activos que le fueron transferidos por la autoridad financiera y monetaria (Banco Central de la República Argentina), a partir de Diciembre de 2002. Toda esta compleja operatoria, expuesta con claridad por la accionada al contestar la demanda (fs. 127/128 vta.) y reiterada al expresar agravios (a fs. 617/618), avalada por documentación respaldatoria (fs. 88/105, fs. 133/155), no fue objetada por las partes. Tampoco está en discusión la celebración el día 16 de Junio de 2000 del contrato de leasing financiero, suscripto por el Banco de la Edificadora, como dador, representado por su vicepresidente y por un director, con Euro Tapalqué S.A. (en cuyo nombre intervino Leandro G. García), como tomador, e instrumentado por escritura pública pasada por ante el escribano Carlos S. Erramouspe, con relación al inmueble ubicado en Tapalqué, con nomenclatura catastral Circunscripción ..., Sección ..., Chacra ..., Fracción ..., parcela ..., partida Más allá de otras cláusulas a las que me referiré más adelante, lo que quiero destacar es que se previó ?como plazo de duración del contrato? desde esa fecha (16/08/2000) hasta el 16 de Junio de 2015, y que el 25 de Julio (contados a partir de ese año 2000) debía pagarse un canon locativo anual, adelantado, de US\$ 30.388,77, acordándose la mora automática y facultando al tomador a ejercer una opción de compra de US\$ 150.000 al vencimiento del plazo (el referido 16/6/2015). Igualmente debía notificar que ejercitaría esa facultad con un plazo no inferior de 60 días de la fecha de opción de compra. Recuerdo que el contrato vencía el 16 de Julio de 2015, los pagos de los cánones fueron por año adelantado, y la fecha de pago era el día 25 de Julio de cada año. Junto con dicho contrato, reitero aunque puede ser sobreabundante, celebrado por escritura pública (fs. 10/ 21) se agregó, como consta en el texto del negocio jurídico, un Anexo 1 (fs. 23) consistente en un inventario de los muebles entregados. El punto de discusión es el ?Anexo A Contrato de leasing?, obrante a fs. 22, en el que por instrumento privado con firmas certificadas notarialmente se conviene la cancelación de la deuda si el tomador cumple en plazo todas sus obligaciones modificando el contrato originario en lo relativo al monto de US\$ 150.000 que debía abonarse para ejercer la referida opción de compra del inmueble. Aquél instrumento, suscripto en representación del dador por su gerente general Ricardo Luis Pereyra, agregado de modo intercalado (fs. 22) entre la escritura pública mencionada (fs. 10/21) y el referido Anexo 1 (fs. 23) es seguido de una actuación notarial del escribano Erramouspe (fs. 24/25) que certifica la autenticidad de la firma que obra en el ?instrumento que antecede? (recordemos que hay dos documentos; el Anexo A cuestionado y el Anexo 1, admitido) correspondiente a la grafía de Pereyra quien ?concurre en nombre y representación del banco en su carácter de gerente general?, ?con facultades suficientes? (sic.). La demandada cuestiona la validez del Anexo A, que en los sustancial dice: ?... para el caso de que el tomador de cumplimiento en tiempo y forma a la totalidad de las obligaciones asumidas en el Contrato de Leasing Financiero celebrado entre las partes en el día de la fecha sin incurrir en ningún retraso -independientemente de su dispensa por el dador-, tendrá derecho a adquirir el bien quedando eximido de abonar la cantidad pactada como valor de la opción de compra, sin perjuicio de continuar a su cargo el pago de los gastos, aranceles, impuestos, honorarios u otros gastos de cualquier naturaleza que demande la transferencia del bien a nombre del tomador? (sic., fs. 30 vta.). Entiendo que los fundamentos de la accionada para controvertir la autenticidad y validez del Anexo A, no son de recibo. En primer lugar no es cierto que Sedesa revista la condición jurídica de ?tercero? respecto del contrato de leasing alegando no ser sucesora del Banco de la Edificadora y no resultar continuadores de la entidad bancaria reestructurada. Es que, más allá de otras disquisiciones, los derechos que pretende ejercer la reconviniente son los

que asistían al dador, esto es al precitado banco. Tampoco es atendible el cuestionamiento de que el escribano es director del banco porque esa impugnación sería igualmente aplicable a la escritura y al Anexo 1 (el inventario), cuya validez Sedesa reconoce expresamente (arts. 979 inc. 2º, 980, 993, 994, 997, 995, 1012, 1013 y concs. del Código Civil). La existencia de la sola firma en el Anexo A del Sr Pereyra, gerente general del banco, no descalifica el acuerdo porque se trata de la copia obrante en poder de la actora, y se encuentra en idénticas condiciones que el Anexo 1, también firmado solo por Pereyra en la copia agregada en autos, no controvertida por Sedesa. Por lo demás, el art. 1013 del Código Civil señala expresamente que para la validez de los instrumentos privados es suficiente que el documento que obre en poder de la parte lleve la firma de la contraria. La suspicacia de que el mismo día de suscripción del contrato de leasing, por escritura pública firmada por el vicepresidente y un director de la entidad bancaria, un ?gerente general?, ?con facultades suficientes? en representación del Banco, (como lo dice la actuación notarial de fs. 24) dispensara el pago de la deuda, en instrumento privado no inscripto registralmente, no resulta totalmente convincente y suficiente, conforme la prueba producida y lo actuado por las partes, incluso en el intercambio de las cartas documentos (fs. 30 y 31), para declarar su inautenticidad material o ideológica. El escribano al declarar como testigo en la audiencia videograbada, obrante en autos en CD que recoge la prueba producida en la audiencia de vista de causa, explicó que no se inscribió el referido Anexo porque ?carece de vocación registral?, que de acuerdo a las normas vigentes en esa fecha estaba habilitado para dar ?su fe conocimiento? de la condición y habilidad de Pereyra, cuya función en el banco le resultaba conocida, y que si bien tal vez debió agregar en el acta copia de los estatutos que le conferían ?facultades suficientes? para actuar, descontaba que ello estaba registrado en su protocolo. Además, y conforme me detendré más adelante, los Anexos A y 1 tienen el mismo ?número de actuación ... 01262301 del 16 de Junio de 2000?, lo que despeja la duda del demandado de que el día consignado en el Anexo A era el ?16?, cuya ?pancita' le generaba la sospecha de que correspondía al día ?15 de Junio?. La declaración testimonial del escribano fue clara y concluyente y resultó también del exhaustivo interrogatorio de ambas partes, habiendo declarado teniendo a la vista la documentación glosada al expediente (fs. 10/21, fs. 22, 23, 24/25). También se desprende de la prueba documental, como lo adelanté, que tanto la Certificación Notarial de firmas del Anexo A del contrato de leasing (fs. 22 vta.), como la del ?Anexo 1? -inventario bienes muebles- (fs. 23 vta.), ambas de fecha 16 de Junio de 2000 corresponden al Folio de Actuación N° 0162901, referenciado en el instrumento público de fs. 24 de idéntico número y que corresponde a las constancias notariales mencionadas. El referido instrumento público de fs. 24 ?Certificación Notarial de Firmas e Impresiones Digitales? (reitero: correspondiente al Folio N° 0162901), que por lo demás no fue redargüido de falsedad (arts. 979 inc. 2º, 980, 993, 994, 997, 995, 1012, 1013 y concs. del Código Civil), dice, en lo pertinente, que el escribano Erramouspe ?... certifica que la firma individualizada que obra en el documento que antecede es auténtica y fue puesta en mi presencia, con fecha de hoy, por la siguiente persona: Pereyra, Ricardo Luis, D.N.I. 10.669.080 ...? (sic., fs. 24). Añadiendo ?... persona hábil y de su conocimiento da fe, así como de que concurre a este acto en nombre y representación y en su carácter de Gerente General, con facultades suficientes por el ?Banco de la Edificadora de Olavarría Sociedad Anónima? ...? (sic., fs. 24). Prosigue expresando ?... cuyos estatutos de reforma y adecuación a las disposiciones del Decreto Ley número 19.550/72 fueron protocolizados por ante éste Registro de mi adscripción, según escritura de fecha 8 de marzo de 1975, Protocolo de ése año, la que en testimonio debidamente autorizado se inscribió en Azul, de ésta Provincia, el 13 de marzo de 1978, bajo el N° 93, F° 225, del Libro 1 de Estatutos del Registro Público de Comercio del Departamento Judicial de Azul ...? (sic., fs. 24). De modo que el escribano dio fe de la autenticidad de la firma de Pereyra, lo que además resulta concordante con el resultado de la prueba pericial caligráfica (fs. 476/482; arts. 384 y 474 C.P.C.), y de las ?facultades suficientes? para actuar por parte del Gerente General. Igualmente cabe señalar que, como lo expuso Erramouspe en su declaración testimonial en la audiencia videograbada y registrada en el CD obrante en autos, la Certificación Notarial de fs. 24 comprende las firmas insertas en los dos instrumentos privados de fs. 22 y 23 (?Anexo A? y ?Anexo 1?). Por ende no cabe dudas que abarca, la fecha del ?Anexo A?, el día 16 de Junio de 2000, pese a la ?pancita? que exhibe ese n° 16 (lo que impugna la demandada). Es decir que para el caso de que todas las fechas de los dos instrumentos privados y de la Actuación Notarial pertinente no sean correlativas, y que el ?Anexo A? se hubiera sido firmado el día 15 de Junio de 2000, la certificación de la firma de fs. 22 debería estar seguida de otra Actuación Notarial de idéntica fecha (fs. 22/25). Dicha posibilidad, que no surge de la prueba documental, fue descartada de plano por el escribano al ser interrogado exhaustivamente por la representación legal de la demandada cuando manifestó claramente -y lo reitero- que la Certificación Notarial N° 1213583 corresponde a los dos folios 0162301 de ambas actas (arts. 384 y 456 C.P.C.). Con relación a las ?facultades suficientes? de Pereyra para actuar en representación del Banco de la Edificadora, cuyas constancias documentales no fueron anexadas a la precitada Actuación Notarial, el escribano manifestó que ello no sólo resultaba de su conocimiento sino que seguramente surgían de los instrumentos notariales obrantes en su Protocolo (arts. 384 y 456 C.P.C.). Todo ello conduce a interpretar que no se ha acreditado la falta de sinceridad ni del instrumento público notarial (certificación de fs. 24) ni de las certificaciones de firmas de fs. 22 y 23 (arts. 979 inc. 2º, 980, 993, 994, 997, 995, 1012, 1013 y concs. del Código Civil). Empero lo

que resulta decisivo para rechazar el planteo de la demandada es que no redarguyó de falsedad el referido instrumento público (la Actuación Notarial de fs. 24) ni las certificaciones de fs. 22 y 23, las que gozan de la presunción de autenticidad resultante de los arts. 993, 994, 995 y ccs. del Código Civil. 2.- En conclusión la autenticidad material de las firmas, de las fechas de los instrumentos privados y de las manifestaciones del escribano Erramouspe vertidas en el instrumento público de fs. 24 (lo que comprende el punto relativo a las "facultades suficientes" de Pereyra), al gozar de la presunción de autenticidad material e ideológica, sólo podía ser desvirtuada por su redargución de su falsedad, omitida ejercitar por la demandada. Sobre este tema el Tribunal tiene sentada posición, al resolver que "... un documento es falso cuando él no se conforma con la realidad. Al respecto es menester distinguir el documento como objeto material (aspecto extrínseco), de las afirmaciones o manifestaciones que contiene (aspecto intrínseco), distinción que conduce a reconocer dos tipos de falsedad: la material y la ideológica, según que, respectivamente, la falta de conformidad con la realidad se presente con la apariencia o con el contenido del documento? (cfr. Palacio, Lino Enrique "Derecho Procesal Civil", Tomo IV, "Redargución de falsedad", Ed. Abeledo-Perrot (1977), pág. 455; esta Sala, voto Dr. Peralta Reyes, en causa n° 63.159, 13/09/18, "Gutiérrez, María Luisa s/ Incidente de Redargución de Falsedad?"). Por su parte, Falcón utiliza otra clasificación y denomina "falsedad material a la adulteración de la firma, alteraciones, supresiones, modificaciones o agregados ..., falsedad intelectual a lo que ocurre sobre los hechos que el oficial público dice por él realizados o cumplidos en su presencia, como asimismo a la fecha que impone al acto, la constatación de la identidad de las partes, etc., y ... falsedad ideológica la concerniente a la autenticidad de los actos, convenciones, pagos, reconocimientos, es decir, todos los elementos que el oficial público no puede avalar, y allí consideramos también a las enunciaciones accidentales? (cfr. Falcón, Enrique M. "Código procesal civil y comercial de la Nación", tomo III, Ed. Abeledo-Perrot, 1989, pág. 220). Mariani de Vidal y De Arrascaeta señalaron que "corresponde redargüir de falso al documento en los casos de adulteración material resultante de no haber sido otorgado por el funcionario que aparece suscribiéndolo, o de haberse alterado, sea en la matriz o en la copia, por vía de supresiones, modificaciones o agregados, una o más de las enunciaciones que contenía? (cfr. Mariani de Vidal, Marina y De Arrascaeta, Arturo "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Tomo 7, Elena I. Highton-Beatriz A. Areán (Dir.), Ed. Hammurabi, 2007, pág. 698). En dicho precedente se agregó que "por su parte, Pelosi señaló que la adulteración es una de las formas más corrientes de la falsedad material y consiste en introducir en un documento verdadero cualquier alteración o intercalación que varíe su sentido, más precisamente, el sentido jurídico del documento ...? (cfr. Pelosi, Carlos A. "El documento notarial", 4ta. reimpresión, Ed. Astrea, 2006, págs. 317, 320). En el mismo fallo se añadió que "en los casos de falsedad la prueba reviste una importancia fundamental, dado que recae sobre quien querella. Sobre esta cuestión expresó Quadri que "... cuando es menester dar por tierra con la fe pública del instrumento, se han exigido mayores esfuerzos del redarguyente. Así habrá de proporcionar la que pueda vencer la presunción que juega a favor de la actividad fedataria de modo de llevar al juez a un convencimiento pleno y sin asomo de dudas; por comparación con la prueba en contrario, se considera que ésta al no tener que vencer similar presunción, puede ser apreciada con mayor latitud, permite un juego de presunciones de mayor amplitud y, en definitiva, podrá habilitar, según las circunstancias, la admisión de la duda en contra de los hechos que se pretenden destruir, lo que no ocurre en el caso de la redargución donde, en caso de duda, debe estarse a la validez del instrumento? (Quadri, Gabriel H. "La prueba en el proceso civil y comercial", Tomo II, Ed. Abeledo-Perrot, 2011, págs. 796/797). En este mismo sentido, cabe recordar que "la prueba tendiente a demostrar la falsedad de los instrumentos públicos debe examinarse con criterio restrictivo y tener una entidad tal que produzca la convicción necesaria para revertir la presunción de legitimidad y veracidad? (C. N. Com., Sala E, 14/12/01, JA, 2003-II, citado por Mariani de Vidal-De Arrascaeta, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", tomo 7, Ed. Hammurabi, 2007, pág. 715; esta Sala, voto Dr. Peralta Reyes, en causa n° 63.159, 13/09/18, "Gutiérrez ...", cit. anteriormente). Por todo lo expuesto corresponde rechazar los planteos de la demandada cuestionando la validez material de los instrumentos privados y público obrantes en autos (cf. fs. 22/23). 3.- Los restantes agravios de Sedesa controvirtiendo la validez de la dispensa de pago efectuada por el Gerente General Pereyra en nombre del Banco de la Edificadora (y transcriptas más arriba) no son procedentes. Efectuaré ahora su análisis conjunto, aunque pueda mediar parcial superposición con algunas de las cuestiones ya examinadas, lo que, en tal caso, debe entenderse como argumentos complementarios (art. 3 CCCN). En lo relativo a la eficacia o validez del Anexo A, y despejado el tema de su autenticidad (arts. 979 inc. 2°, 980, 993, 994, 997, 995, 1012, 1013 y concs. del Código Civil), reviste importancia reparar en la prueba testimonial rendida. Leandro García, Presidente del Directorio de la empresa demandada a la fecha de celebración del contrato de leasing, y que en la actualidad y desde hace tiempo no pertenece más a dicha sociedad (cf. audiencia videograda registrada en el CD obrante en autos) manifestó que la liberalidad o dispensa (y lo traduzco con mis palabras) del pago del valor de la opción de compra asumida primigeniamente en el contrato de leasing, resultó de las negociaciones con el banco respecto de las condiciones de alquiler y compra del inmueble, llevada a cabo por representantes de ambas partes (alude a Pereyra, aunque le asigna un nombre de pila distinto) que convinieron aumentar el monto de los cánones locativos pagados durante quince años para facilitar que el negocio jurídico se llevara a cabo. Estas declaraciones, y no

obstante la situación del testigo con respecto a las partes y resultar quien firmó el leasing, resultan verosímiles y propias del mundo de los negocios, acorde con lo que puede acontecer en un marco negocial de tratativas convencionales. Dice Lorenzetti que "siendo un vínculo de duración, el transcurso del tiempo es un elemento esencial de este contrato, ya que el propósito práctico perseguido por las partes no se logra sino a través de la dimensión temporal. En el leasing inmobiliario, el tiempo es prolongado porque el período de amortización es extenso" (cf. Lorenzetti, Ricardo Luis, "Tratado de los Contratos", Tomo II, pág. 538). "Necesariamente debe existir una relación entre el precio por el uso del bien y el precio de compra del mismo al final del contrato, dado que éste último es determinado en función de las cuotas a pagar por el uso. Esta relación no debe ser tal como para que el tomador tenga por única salida ejercer la opción de compra, porque de ser así, se estaría en presencia de una venta disfrazada. Las cuotas no pueden ser tan elevadas ni el valor residual tan reducido, que obliguen al tomador a dar su consentimiento con la compra anticipadamente" (cf. Rouillón, Adolfo A. N. -Director-, Alonso, Daniel F. -Coordinador-, "Código de Comercio. Comentado y Anotado", Tomo II, pág. 485). La declaración de García parece referirse a esa correlación entre la locación y ulterior venta con el precio de los alquileres y del valor de la opción, comprendida -según el- en los montos locativos anuales. También, y como lo ponderó la sentencia, la declaración testimonial de Lucas Martín Trepiccio (primero empleado de la firma, luego contador externo) resulta ilustrativa porque ratifica, en lo sustancial, la validez de la opción de compra y cómo se registraba contablemente por Euro Tapalqué S.A. el contrato de leasing, con sus anexos, firmado entre las partes (arts. 384 y 456 C.P.C.). Del certificado de dominio agregado a fs. 111/117, 181/187 y de la propia escritura pública de leasing resulta que el anterior titular dominial, Banco de la Edificadora de Olavarría, resultó propietario por la adquisición del inmueble en los autos caratulados "Banco de la Edificadora de Olavarría c/ Establecimiento Euro Tapalqué S.A. s/ ejecución hipotecaria" (conf. referencia en escritura de leasing a fs. 12). El certificado de dominio luego refiere la titularidad en concepto de "dación en pago" a favor de "Seguros de Depósitos S.A.", como Fiduciaria del Fondo de Garantía de los Depósitos y en él se deja constancia de que se trata de "dominio fiduciario según ley 24.441", detallándose los datos de Sedesa (domicilio legal, Cuit, etc.) la identificación de la escribana interviniente y los datos pertinentes de la escritura pública que instrumentó el negocio jurídico (fs. 181/187). En otra atestación registral se consigna "leasing ley 24.441" "Euro Tapalqué S.A." y su domicilio social, también conforme el número de escritura y la intervención del escribano Erramouspe (fs. 186). Es decir no se especificó en la inscripción dominial del 21 de Julio de 2000 (tantas veces invocada por la demandada) el plazo del leasing, el monto de los cánones locativos, el monto de la opción de compra ni ninguna de las obligaciones contractuales asumidas entre el dador y el tomador. Todo esto tiene marcada significación: no se consignaron en el año 2000 requisitos que ahora la demandada pretende deberían estar registrados en escritura pública y contenidos en el Anexo A (la renuncia del dador al precio de la opción de compra, liberalidad que en definitiva consiste en una forma de cancelación de la deuda del tomador, etc.). Además cae el argumento de que Sedesa no es parte en el contrato en cuanto "continuadora" (en razón de que el crédito objeto de autos está incluido entre los activos transmitidos a esa entidad) y que el Anexo A le resulta "inoponible", cuando junto con el Anexo 1, expresamente reconocido, integraron el negocio jurídico. No adujo que el Anexo 1, no registrado aunque mencionado en el leasing, también le resulte inoponible. Desconoce uno de los Anexos cuando ninguno de los dos está registrado. Por lo demás el régimen del contrato de leasing previsto en la ley 25.248 invocada por Sedesa (arts. 1, 2, 3, 4, 8, 11, 20, 21, 26 y conchs. Ley 25.248, como en los arts. 1227, 1234, 1250, y ss. del Código Civil y Comercial), es claro en que sin perjuicio de su celebración en escritura pública cuando se trata de bienes inmuebles, la inscripción registral del leasing tiene efectos relativos a su oponibilidad frente a terceros, siendo un contrato al que, en subsidio de su régimen normativo, le son aplicables las disposiciones de la locación hasta que se haya pagado el precio de la opción de compra y, luego, las de la compraventa (arts. 1250 CCCN, 11 y 26 ley 25.248). En doctrina, y aún con relación a la ley 24.441, se sostenía que "el lapso que transcurre entre la celebración del contrato y el ejercicio de la opción de compra se regula por las normas que surgen de la autonomía privada, por las específicas del leasing y por las del contrato de locación de cosas en cuanto sea compatible con su naturaleza y finalidad" (cf. Lorenzetti, Ricardo Luis, "Tratado de los Contratos", Tomo II, pág. 540). El precio de la opción de compra debe ser fijado en el contrato pero no se dispone la obligatoriedad de su inscripción, máxime los tipos contractuales mencionados de aplicación supletoria. "Se ha indicado que la Ley 25.248 ha seguido una metodología de regulación mínima de los derechos y obligaciones de las partes, por lo que la solución para las cuestiones no previstas deberá buscarse en la normativa de los contratos de locación o compraventa, según el caso" (cf. Gotlieb, Verónica, "Ley 25.248. Leasing", en Rouillón, Adolfo A. N. -Director-, Alonso, Daniel F. -Coordinador-, "Código de Comercio. Comentado y Anotado", Tomo II, págs. 536/537). Esto pone de relieve la importancia de la autonomía de la voluntad para, incluso, efectuar liberalidades en el marco de la libertad contractual (actuales arts. 956, 957, 961, 962, 965 y conchs. CCCN). En consideraciones que resultan aplicables al tantas veces aludido Anexo A, dice Lorenzetti que "la opción puede ser pactada como una cláusula, o como un anexo del contrato, o como un acto documental diferente, pero causalmente unido a la locación" (cf. Lorenzetti, Ricardo Luis, "Tratado de los Contratos", Tomo II, págs. 539/540). Por lo demás nada obsta que en una relación obligacional de origen contractual que una de las partes efectúe una

liberalidad a favor de la otra cuando se trata de bienes patrimoniales los que, como es sabido, resultan disponibles (arts. 499, 503, 724, 868, 872, 873, 875 y concs. CC; arts. 944 y ss. CCCN). Dicha liberalidad no afecta la validez del contrato de leasing financiero de fs. 10/21 inscripto registralmente conforme se desprende fs. 111/117, porque lo que resulta oponible frente a terceros es la existencia misma de dicho negocio jurídico, manteniendo eficacia la modificación relativa al monto del contrato, que tiene por cancelado y por cumplido el pago del monto originariamente previsto para que el tomador ejerciera su opción de compra si cumpliera con el pago anual de los alquileres (arts. 1, 2, 3, 4, 8, 11, 20, 21, 26 y concs. ley 25.248). En consecuencia, procede desestimar el recurso como resultado del tratamiento global y conjunto de los agravios de la impugnante, y concentrados en los argumentos y fundamentos en las cuestiones esenciales para decidir, sin seguimiento estricto y por separado a cada una de sus quejas (cf. esta Sala, causas n° 39.400 del 07-7-98, ?Soncini ...?; n° 42.604 del 03-4-02, ?Andrade de Elgart ...?; n° 44.157 del 18-9-02, ?Gutiérrez...?; n° 44.793 del 12-12-02, ?Piagentini ...?; n° 51.771 del 10-4-08, ?SEDESA ...?; 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° 56.347 del 19-4-12, ?MGIR S.A. ...?; n° 56.093 del 26-6-12, ?Mutuberría ...?; n° 56.898 del 13-8-12, ?M.G. POSTAL S.R.L. ...? y n° 59.021, 05-8-14, ?Dilascio y Baudot S.R.L. ...?, entre muchas otras).

4.- Finalmente analizaré los restantes incumplimientos que la demandada y reconviniendo achaca a Euro Tapalqué de otras obligaciones convencionales asumidas en el leasing y que, a su entender, impiden el progreso de la demanda por escrituración. Anticipo opinión de que medió incumplimiento parcial y relativo, pero que carece de entidad e idoneidad como para admitir la pretensión resolución contractual por culpa y dolo de la demandante, toda vez que algunos de los incumplimientos fueron de escasa significación y todos están consentidos y convalidados, salvo los pendientes de cumplimiento que deberán ser saneados en la forma que propondré más adelante (arts. 1078 inc. c, 1084 y concs. CCCN). Parto de la base de que era la demandada quien debía acreditar los incumplimientos, explicándolos detalladamente, y referenciar los pagos, las fechas, montos, atrasos, carga incumplida, porque sólo alegó ?incumplimiento de las obligaciones? de modo genérico en los escritos constitutivos del proceso (arts. 375 y 384 C.P.C.). De este modo la accionada no cumplió con la acreditación de los presupuestos fácticos en los que sustenta su pretensión, máxime que -por aplicación incluso de las cargas probatorias dinámicas- se encontraba en mejores condiciones técnicas, fácticas y jurídicas, dada su profesionalidad, disponibilidad de los medios de prueba al tener en sus archivos registrada documentalmente la operatoria completa del leasing, y contar con una estructura administrativa y contable propia de su actividad especializada. También rige analógicamente la doctrina que sostiene que quien ataca (en el caso alega) errores de cálculo en las impugnaciones de las liquidaciones debe demostrar ese error, resultando inidónea la impugnación genérica que no va acompañada de los cálculos que el interesado estime pertinentes. Deviene notoriamente insuficiente la afirmación dogmática de no haber sido realizada conforme a derecho (cf. esta Sala, causas n° 48.145, 05/04/05, ?AADI - CAPIF Asociación Civil Recaudadora ...?, voto Dr. Peralta Reyes y n° 59.016, 10/07/14, ?Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. ...?). Sin perjuicio de lo expuesto, que descarta la viabilidad de la resolución por falta de pago en término, destaco -casi a mayor abundamiento porque no se trata de suplir cargas probatorias inobservadas- con relación a la mora en el pago de los cánones locativos, que debían ser abonados los días 25 de Julio de cada año, para los que se pactó la mora automática (cláusulas Segunda, Tercera y Cuarta), y que los recibos y facturas agregados por la actora a fs. 32/61 dan cuenta que fueron pagados después del 25 de Julio de cada año. Empero lo cierto y decisivo es que en casi todos los casos se extendieron facturas y recibos en ?concepto de pago de canon?, aún fuera de plazo, pero sin reservas ni objeciones, casi todos en formularios con membrete del Fondo de Garantía de los Depósitos, discriminando los ítems que lo componían. Además mediaba diferencia temporal entre el pago de Euro Tapalqué, por depósito u otra modalidad, y la expedición del recibo oficial del locador. Por ejemplo a fs. 33 y respecto del alquiler del año 2014, el recibo es de fecha 1 de Diciembre de ese año detalla los conceptos que componen el monto final: ?capital, origen, ajuste, capital, I.V.A.? precedida de la ?factura? de pago del 31/7/2014 por un monto que parece ser el que receiptó el referido recibo. Sin analizar cada año y cada uno de los recibos, facturas o constancias de pago mediante depósitos bancarios u otras modalidades, se advierte a fs. 34 y 35 que se verifica algo parecido con relación al año 2013 en el que el depósito bancario del 24 de Julio está acompañado por un recibo, que desglosa los rubros, que se extendió con posterioridad y por idéntica suma (el 30/7/2013). Ello probablemente, y lo digo conjeturalmente en ausencia de prueba en contrario de Sedesa, por las operaciones contables internas que debía efectuar la entidad. Esa mecánica es repetida (vgr. fs. 37/38, 41/43, 44/45, 46/47, 59/60, 61, 55/56, 57/58, 59/60, 61 para los años 2011, 2008, 2007, 2006, 2001, 2000, 2003, 2002, 2001, 2000). En otros períodos se agregaron directamente los recibos con el desglose del monto abonado (fs. 39 año 2010, fs. 49/50 año 2005) o sin especificar (fs. 42, 48) o imputados los conceptos de pago en la boleta de depósito (vgr. Fs. 52, 53). En pocas palabras: todos los pagos aceptados en las condiciones precitadas, y efectuados a lo largo de los 15 años en que se abonaron los alquileres importan aceptación plena y con efectos cancelatorios de todas las cuotas, porque no se efectuaron reservas o reclamos y se consintieron y convalidaron los sucesivos montos y los conceptos invocados, incluso muchos de ellos consignados expresamente por el continuador del dador. Finalmente en las respuestas de Sedesa a la anticipada notificación del tomador (en el año 2014) de que en función del

Anexo A requeriría la escrituración, la reconviniendo en la carta documento de fs. 31, del 16 de Diciembre de 2014, argumentó y alegó -y en lo sustancial- la inexistencia, desconocimiento, invalidez e ineficacia de dicho Anexo, sin invocar ningún incumplimiento ni intimar a la actora a cumplir con ninguna obligación, las que ahora afirma que se inobservaron (fs. 31 carta documento del 16/12/2014). El 17 de Junio de 2015, en la carta documento de fs. 177 le atribuye incumplimiento pero en el pago del precio de la opción de compra (porque desconocía el Anexo A), intimando su cancelación bajo apercibimiento, pero guardando silencio sobre cualquier otro incumplimiento, situación que se repite de modo parecido a fs. 175 en la carta documento de similar tenor del 10 de Julio de 2015. Luego, al contestar la demanda (25/2/2016, fs. 138 vta.), introduce incumplimientos omitidos o consentidos para fundar la resolución del contrato. Me apresuro a señalar que la convalidación a la que hice mención es extensible a todos los incumplimientos alegados (con excepción relativa a pagos de impuestos que efectuó Sedesa). Conforme lo precedentemente expuesto quedan comprendidos en los incumplimientos que deben ser rechazados por extemporáneos, por los fundamentos dados, las tasas municipales enumeradas en el punto a) de fs. 622 vta./623 por Conservación y Reparación de la Red Vial en cuanto a que fueron canceladas vencido el plazo de vencimiento y en mora y que pagó Euro Tapalqué, mientras que los abonados por Sedesa deberán ser restituidos a valores actuales como luego lo explicaré. También incluye los servicios de luz pagados tardíamente (punto b de fs. 623), los servicios de telefonía (punto c de fs. 623 vta.), el presunto incumplimiento de la contratación del seguro (aunque pese a la postura de la demandada la aseguradora informa que desde 2008 a Mayo de 2017 se encuentra vigente; cf. punto f de fs. 623 vta.). Para concluir: resultaría irrelevante, ahora, reeditar como causal de incumplimiento que habilite la resolución pagos efectuados fuera de término, pero aceptados con efectos cancelatorios por el prestador del servicio público competente o el Fisco, porque ello revela la irrelevancia del incumplimiento (no cuestionado por quién recibió los pagos) y la total ausencia de incidencia en la finalidad y cumplimiento del contrato de leasing (arts. 1197, 1198 y concs. CC). Una consideración final y no por ello menos decisiva. El art. 1248 CCCN, en concordancia con los arts. 20 y 21 ley 25.248, dispone expresamente un mecanismo específico para que, en caso de incumplimiento del tomador en el pago del canon locativo, el dador pueda requerir su cumplimiento. Si bien esas disposiciones se refieren a un supuesto particular (falta de pago de los alquileres) en todo el plazo contractual la demandada no ejercitó ninguna acción invocando incumplimiento del dador, las que sólo los esgrimió como defensa al ser demandados (arts. 20 y 21 ley cit.; arts. 1248 y concs. CCCN). 5.- La demandada probó que ella pagó, durante períodos comprendidos correspondientes a la vigencia del contrato, sumas en concepto de Tasa Municipal por Reparado y Mejorado de la Red Vial de Tapalqué, según lo detalla a fs. 622 vta./623 (punto a; ver a título ilustrativo informes fs. 392 y 265), y por impuestos inmobiliarios provinciales (fs. 623 vta., punto d; ver informes fs. 422 y 469). Esas sumas y para evitar un enriquecimiento sin causa de la actora, deben ser restituidas a Sedesa a valores actuales, con anterioridad o simultáneamente con la escrituración del inmueble a favor de Euro Tapalqué S.A. Por ello, corresponde diferir para la etapa de ejecución de sentencia (art. 165 C.P.C.) y por vía incidental, la determinación del crédito que le corresponde a Sedesa, por el pago de períodos correspondientes a la vigencia del contrato de la Tasa Municipal por Reparado y Mejorado de la Red Vial de Tapalqué y de los impuestos inmobiliarios para lo cual, en el marco procesal mencionado, la reconviniendo deberá practicar liquidación especificando con claridad los montos y períodos pagados, por los conceptos mencionados, acreditando su valor actual, con sustanciación con la actora, quién deberá pagarlos, luego de aprobada la liquidación pertinente, en la forma dispuesta, o según decida la jueza de grado en atención a la dinámica de vencimiento de los plazos fijados por el Fisco y del proceso de escrituración. Las costas de la Alzada serán soportadas por la demandada por la pretensión que prospera y por la reconvención en un 85% en atención al progreso parcial del agravio (arts. 68 y 69 C.P.C.). 6.- Por todo lo expuesto propicio confirmar la sentencia recurrida, en lo principal, por lo que la demandada deberá proceder a escriturar a favor de la actora, en las condiciones dispuestas por primera instancia, el inmueble objeto del contrato de leasing y cuyos datos son: Circunscripción ..., Sección ..., Chacra ..., Fracción ..., parcela ..., partida Las costas de la demanda que prospera serán soportadas por la accionada perdedora (art. 68 C.P.C.). También corresponde desestimar la reconvención deducida por Sedesa contra Euro Tapalqué S.A., aunque admitiéndola parcialmente disponiendo que la actora le pague a la accionada con antelación o en el acto escriturario, los valores actuales de los montos que Sedesa hubiera pagado por Tasa Municipal por Reparado y Mejorado de la Red Vial de Tapalqué y en concepto de impuestos inmobiliarios, cuantificados en etapa de ejecución de sentencia, por vía incidental, en las condiciones y modalidades dispuestas en el punto II) 5). Las costas de la Alzada serán a cargo de la demandada en un 85% atendiendo al progreso de las pretensiones (arts. 68 y 69 C.P.C.). La regulación de honorarios se difiere para su oportunidad (art. 31 de la Ley 14.967). Así lo voto. A la misma cuestión los Señores Jueces Dres. Peralta Reyes y Longobardi, votaron en igual sentido, por los mismos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Galdós, dijo: Atento a 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, se resuelve: 1) confirmar la sentencia recurrida, en lo principal, por lo que la demandada deberá proceder a escriturar a favor de la actora, en las condiciones dispuestas por primera

instancia, el inmueble objeto del contrato de leasing y cuyos datos son: Circunscripción ..., Sección ..., Chacra ..., Fracción ..., parcela ..., partida 2) Imponer las costas de la demanda que prospera a la accionada perdidosa (art. 68 C.P.C.). 3) Desestimar la reconvención deducida por Sedesa contra Euro Tapalqué S.A., aunque admitiéndola parcialmente disponiendo que la actora le pague a la accionada con antelación o en el acto escriturario, los valores actuales de los montos que Sedesa hubiera pagado por Tasa Municipal por Reparado y Mejorado de la Red Vial de Tapalqué y en concepto de impuestos inmobiliarios, cuantificados en etapa de ejecución de sentencia, por vía incidental, en las condiciones y modalidades dispuestas en el punto II) 5). 4) Imponer las costas de la Alzada a la demandada en un 85% atendiendo al progreso de las pretensiones (arts. 68 y 69 C.P.C.). 5) Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la Ley 14.967). Así lo voto. A la misma cuestión los Señores Jueces Dres. Peralta Reyes y Longobardi, votaron en igual sentido, por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: -SENTENCIA- Azul, 13 de Marzo de 2019.- 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 recurrida, en lo principal, por lo que la demandada deberá proceder a escriturar a favor de la actora, en las condiciones dispuestas por primera instancia, el inmueble objeto del contrato de leasing y cuyos datos son: Circunscripción ..., Sección ..., Chacra ..., Fracción ..., parcela ..., partida 2) Imponer las costas de la demanda que prospera a la accionada perdidosa (art. 68 C.P.C.). 3) Desestimar la reconvención deducida por Sedesa contra Euro Tapalqué S.A., aunque admitiéndola parcialmente disponiendo que la actora le pague a la accionada con antelación o en el acto escriturario, los valores actuales de los montos que Sedesa hubiera pagado por Tasa Municipal por Reparado y Mejorado de la Red Vial de Tapalqué y en concepto de impuestos inmobiliarios, cuantificados en etapa de ejecución de sentencia, por vía incidental, en las condiciones y modalidades dispuestas en el punto II) 5). 4) Imponer las costas de la Alzada a la demandada en un 85% atendiendo al progreso de las pretensiones (arts. 68 y 69 C.P.C.). 5) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la Ley 14.967). REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE por Secretaría y DEVUÉLVASE.

041076E