

## Obligaciones Cumplimiento Prueba Del Pago

JURISPRUDENCIA

Obligaciones. Cumplimiento. Prueba del pago

Se desestiman

en lo esencial los agravios esgrimidos por los actores, confirmando la sentencia de primera instancia, por considerar que se encuentra probado el pago del 90% de la deuda. Asimismo, se dispone que al momento de la escrituración los demandados deberán abonar la suma restante.

En la Ciudad de Azul, a los 21 días del mes de Marzo de 2019 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Yamila Carrasco, Lucrecia Inés Comparato y Esteban Louge Emiliozzi, para dictar sentencia en los autos caratulados: "TORRES, ANGELICA ALEJANDRA Y OTRO/A C/ SANCHEZ, GLADYS LILIAN Y OTRO/A S/RESOLUCION CONTRATO COMPRA/VENTA INMUEBLES ", (Causa N° 1-63453-2018), se procede a votar las cuestiones que seguidamente se enunciarán en el orden establecido en el sorteo oportunamente realizado (arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C.), a saber: Doctores COMPARATO-LOUGE EMILIOZZI-CARRASCO.- Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

- CUESTIONES - 1ra.- ¿Es justa la sentencia de fs. 314/324 vta.? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -

VOTACION - A LA PRIMERA CUESTION: la Señora Jueza Doctora COMPARATO dijo: 1.a) Que inician demanda ANGELICA ALEJANDRA TORRES y GERMAN ORLANDO RUIZ, de resolución contractual, indemnización de daños y perjuicios, y efectiva restitución de la vivienda contra GLADYS LILIAN SANCHEZ y HUGO MARCELO ERRANDOSORO. Relatan que, según informes de dominio, son dueños de dos lotes anexos sitios en la intersección de las calles Brown e Ituzaingo de Tandil. En dichos inmuebles construyeron un complejo de seis unidades funcionales, de los cuales cinco fueron vendidos a distintos compradores. Una de dichas unidades funcionales (la que lleva el numero 6) fue vendida por boleto a los demandados el día 22/7/1996. En el boleto se había pactado, y dejado expuesto, que en los terrenos se construirían seis unidades viviendas industrializadas. Que el precio era de u\$s 24.000 con más intereses sobre saldo deudor. Forma de pago. La suma de u\$s 5000 a la firma del boleto. Otros u\$s 5000 en un plazo de seis meses (enero de 1997) y el saldo con una financiación con interés, en 84 cuotas consecutivas de u\$s 306, lo que hacía un saldo financiado de u\$s 25704. Que la obra se realizó de acuerdo a lo concertado y se entregó la posesión a los compradores. Ellos venían cumpliendo el pago de las cuotas al día, hasta que sorpresivamente dejaron de pagar. De otras cuatro ventas de departamentos, refieren que dos fueron satisfechas, y otras dos adquisiciones dieron lugar a otros reclamos también por la vía judicial (matrimonio de Juan Carlos Acosta e Irene del Carmen Rivas -unidad funcional 4- y matrimonio Lila Zaira Fernández y Héctor Domingo Díaz -UF 5). Que por este mismo complejo de viviendas, iniciaron el juicio número 45585 ?TORRES ANGELICA Y OTRO c/ ACOSTA JUAN CARLOS s/ resolución de contrato? y el proceso caratulado ?TORRES ANGELICA Y OTRO c/ FERNANDEZ LILA ZAIRA Y OTRO s/ resolución de contrato? expediente que lleva el numero 46 811.-

Es por ello que explican que la mora en el cumplimiento de los tres contratos celebrados (de los cuales uno motiva este proceso) significaban una merma de u\$s 900 mensuales, y ello perjudicó la culminación de los pago para poder escriturar las viviendas -terminar los trámites-. Dicen que en función de ello ?no se pudo obtener el final de obra del complejo del cual se presentaron oportunamente los planos en la Municipalidad y en Catastro de la Provincia de Buenos Aires, y por consiguiente quedó el trámite de inscripción de la afectación a Propiedad Horizontal de los terrenos originales en la unidades funcionales construidas en suspenso?. Alegan que su parte -vendedora- cumplió con sus obligaciones contractuales toda vez que según el informe de dominio los inmuebles se encuentran afectados a PH según plano PHC 103-61-98, registrado bajo legajo n° 701, dando origen a 6 unidades funcionales, presentación efectuada en mayo de 1999. Dicen que también se tramitó apertura de servicios para cada una de las unidades funcionales, no habiéndose abonado ninguna de las deudas, ascendiendo hoy a un valor de \$ 20000, siendo intimada la actora Torres. Que la situación de mora descripta -en las cuotas y en los servicios-, más el reclamo de las deudas contraídas para ejecutar el negocio provocó un estado de ?cesación de pagos?, dado que también las únicas cuotas que siguieron pagándose fueron pesificadas. Así, los organismos fiscales iniciaron juicios por vía de apremio, y trabaron cautelares. Respecto de dos procesos, puntualmente la causa ?BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.A. c/ RUIZ, Germán s/ cobro ejecutivo? expediente numero 29490 de tramite por ante el JCC2 de Tandil y la causa ?COMPAÑÍA CREDISUR SRL c/ RUIZ GERMAN Y OTRO s/ cobro ejecutivo? expediente n° 27726, también de trámite ante el JCC 2 de Tandil, dice que según manifestación de los demandados, fueron pagados por ellos, desconociendo dicha subrogación. También alegan que, en función de la pretensión de escrituración que derivaba de los adquirentes que habían satisfecho el pago, continuaron los trámites de subdivisión y plano, encontrándose con el obstáculo que los demandados habían refaccionado sus viviendas, incorporando más metros, lo que tornó imposible, por lo onerosa, la culminación de las gestiones, a más de las deudas de ARBA. Hoy resulta imposible escriturar por la deuda de las cuotas y la falta

de pago de los impuestos. Finalmente, de la pretensión resolutoria, en la faceta indemnizatoria, solicita que el dinero recibido sea tomado como pago de los daños causados. Asimismo, el dinero abonado por los demandados en razón del contrato y/o la supuesta subrogación será tomado por el precio del uso y goce del bien durante todo este tiempo. Fundan en Derecho. Ofrecen prueba.

b) A fs. 109/129 contestan demanda GLADYS LILIAN SANCHEZ y HUGO MARCELO ERRANDASORO.- Luego de manifestar venir a contestar demanda, plantean reconvencción contra el vendedor actor por escrituración. Respecto a la defensa contra la demanda resolutoria, plantean falta de legitimación activa en la persona de ANGELICA ALEJANDRA TORRES por no haber celebrado ésta el contrato que pretende resolverse. En su responde y por imperativo procesal niegan todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda. Luego, a su turno, reconocen haber celebrado un contrato con German Orlando Ruiz, por medio del cual adquirieron por boleto el derecho a una propiedad a construirse -Alte. Brown entre calle Ituzaingó y Brandsen- conviniéndose la venta en la suma de u\$s 24.000 más intereses pactados. Detallan la forma de pago que coincide con lo expuesto por los actores en la demanda.- Que asimismo el Sr. Ruiz, por su parte, se obligó a entregar la escritura por ante el escribano Osa, a la finalización del pago o cuando los compradores lo determinen, constituyendo hipoteca sobre saldo. Dicen que el precio fue pagado en su totalidad. Respecto de la cancelación de saldo explican que se pagaron 27 cuotas de u\$s 306 desde julio de 1996 hasta septiembre de 1999. Adjuntan los pagarés devueltos por Ruiz por la cancelación de cada una de las cuotas. Asimismo que en febrero de 1997 se abonó la suma de u\$s 3000 en concepto de adelanto y pago de 15 cuotas de u\$s 200. Clausula sexta. Adjunta recibo. Que en el año 1999 el Sr. Ruiz decide que la cobranza de las cuotas quedara a cargo del estudio jurídico Stacul, por lo que pagó las cuotas allí. Que tal como se desprende de una ?nota aclaratoria? la deuda al 22 de marzo de 2001 ascendía a la suma de u\$s 1982. Que esa suma dice haberla pagado -acreditándolo con recibos- el 22/3/2001 la suma de u\$s 781,94; el 9/4/2001 la suma de u\$s 345; el 2/5/2001 la suma de u\$s 300; el 31/5/2001 la suma de u\$s 300; el 22/6/2001 de u\$s 300 y el 17/7/2001 la suma de u\$s 635. Que al 17 de julio de 2001 solo se adeudaba la suma de u\$s 679,94 (representativo del 2,83% del monto de precio acordado). Explica también que se encontraba próximo a cancelar el total del precio de su vivienda cuando se enteran - por medio de una diligencia judicial diligenciada en su domicilio- que el inmueble sobre el que se había construido el complejo había sido embargado por la financiera COMPAÑÍA CREDISUR SRL en los autos 27726 de trámite por ante el JCC 2. Ambos actores se encontraban demandados. Dicho proceso judicial se encontraba avanzado y se había ordenado la venta de los inmuebles por subasta. A efectos de evitarla celebran los compradores aquí demandados (junto a los otros adquirentes Díaz y Fernández) un convenio en carácter de tercer pagador de la deuda de los actores. En el marco de dicho acuerdo pagaron la suma de \$ 1838, subrogándose en los derechos y acciones contra los aquí actores. En el marco del proceso judicial mencionado, y de las constancias allí vertidas surgiría la notificación a los deudores hoy actores. Dicen que lo mismo ocurrió con la causa n° 29490, siendo el acreedor en este caso la BNL, siendo también ejecutados los hoy actores, y tramitó también por ante el JCC 2 de Tandil. En mayo de 2004 se diligenció un mandamiento de constatación, en el que constaba fecha de subasta. Nuevamente dicen haber saldado la deuda de los aquí actores, junto a los señores Diaz y Fernández, sumando en esta oportunidad a los Sres. Acosta y Rivas. Monto pagado -incluyendo honorarios- asciende a \$ 8604,41, computando un tercio a favor de los demandados o sea la suma de \$ 2868,13 como computable al pago del saldo de precio. Concluyen entonces que ?Por lo expuesto, de la suma abonada mientras se ejecutaba el contrato cuyos recibos y pagarés se adjuntan a la presente, más lo que esta parte desembolsó para evitar la subasta del inmueble en dos oportunidades, por deudas cuyo origen nada tienen que ver con el contrato en cuestión, esta parte no solo ha dado cumplimiento con el pago de la TOTALIDAD del precio acordado originariamente, sino que se abonó en exceso.? (fs. 116). Con ese argumento rechazan la pretensión resolutoria. Dentro de los incumplimientos que le imputan a la parte actora, denuncian que para poder escriturar los actores debían efectuar la subdivisión del inmueble, afectándolo al régimen de propiedad horizontal. Que en el año 1998, se procede a efectuar la mensura de los inmueble para la subdivisión (plano PH 103-61-98), correspondiéndole la vivienda n° ... Sin perjuicio de ello el trámite no se ha concluido. Que la principal causa que obstaculiza el cumplimiento de escriturar es el estado de inhibición general de bienes que recae sobre los actores. Ello data desde el año 1999 y por causas ajenas al contrato. Respecto a la falta de pago de los impuestos, alegan que en 20 años jamás han recibido los mismos a su nombre, lo cual demuestra el incumplimiento de los actores en registrar la subdivisión y afectar los inmuebles a propiedad horizontal. Finalmente, alegan que otro obstáculo para concluir la obligación de escriturar es la construcción de una nueva unidad funcional en lo que según el plano serían espacios comunes descubiertos. Explican por qué no procedería la vía resolutoria tácita, principalmente porque la obligación principal del pago de precio estaría cumplida por la demandada. Luego también rechazan el planteo del reclamo de los daños y perjuicios, daño moral y compensación por el uso de la vivienda, también con el argumento esbozado de haber pagado todo el precio. En un acápite específico alegan que el pago por subrogación junto con otros adquirentes de unidades funcionales (Diaz, Fernandez, Acosta y Rivas) ?son legalmente válidos para ser computados como créditos a nuestro favor frente a las sumas de dinero que se le adeudaban en su momento al Sr. Ruiz?. Dicen que a pesar de la oposición del actor, los pagos fueron expresados en tal

carácter en los expedientes, y así fueron considerados "subrogantes" por el juez de esas causas. Consecuentemente con el desarrollo defensivo, promueve reconvencción por escrituración contra GERMAN ORLANDO RUIZ -quien fuera suscriptor del boleto de compraventa. En la descripción de los hechos reiteran los aspectos que sostuvieron su defensa, haciendo hincapié en el contrato celebrado -que no está discutido- y en el hecho de haber pagado el precio total. Respecto de la obligación de escriturar, citan la cláusula quinta que preveía en la figura de los escribanos Jorge o Enrique OSA quienes intervendrían a la finalización del pago o cuando los compradores lo determinen, siempre que constituyeran hipoteca en primer grado a favor del vendedor. Fundan en derecho. Ofrecen prueba. La parte actora contesta la reconvencción a fs. 135 vta/137, entre otras cuestiones oponen excepción de prescripción, manifiestan que no fue reclamado el monto pagado de las supuestas subrogaciones y tratándose de una deuda supuestamente abonada en los años 2003 y 2004, ambos pagos se encuentran totalmente prescriptos al reclamo que hoy intentan valerse los demandados, que no han adjuntado prueba alguna de intimación o notificación reclamando como válido ese pago.- De la excepción de prescripción se da traslado a fs. 140, contestando los demandados a fs. 143/146.- Manifiestan que luego de la subrogación su intención no era repetir lo pagado, sino compensarlo con lo adeudado, por tal solicitaron la escrituración del bien conforme carta documento de del 5/11/2010, que interrumpió el plazo de prescripción al constituir en mora a los actores.- Respecto de la falta de legitimación pasiva de la reconvencción, manifiestan que resultan contradictorios los actores al presentarse primero al entablar la demanda como propietarios del bien a escriturar (por resultar cónyuges) y luego dicen que el Sr. Ruiz carece de legitimación a los fines de dicha escrituración, ello entre otros argumentos.- Abierta la causa a prueba, se produce la que certifica la Actuaría a fs. 304/304 vta.- A fs. 314/324 vta. dicta sentencia el Sr. Juez, allí resuelve: rechazar la demanda por resolución de contrato, antes desestima la excepción de falta de legitimación activa respecto de la Sra. Torres, hace lugar a la reconvencción por escrituración, impone costas a la parte actora.- A fs. 326 apela la parte actora la sentencia antes reseñada, elevados los autos al Tribunal expresa agravios a fs. 356/366.- La parte demandada contesta los mismos mediante escrito electrónico de fecha 26/11/2018, invocando el artículo 48.- A fs. 371 se practica el sorteo de ley.- II) Que es dable decir que el presente caso presenta aristas muy similares con la causa n° 62.706 "Torres Angélica y ot. c/Fernandez y ot. s/ resolución de contrato, daños y perjuicios" del 1 de Marzo de 2018, de modo tal que reiteraré los conceptos allí vertidos en aquellos aspectos que coincidan con los hechos y agravios aquí expuestos.- Dicho ello comenzaré por reseñar los agravios: Tratan en forma separada cada uno de los fundamentos siguiendo los lineamientos de la sentencia en crisis, para una mayor claridad (del mismo modo que en la causa antes mencionada): a) Respecto de la cancelación de saldos. Pagarés: El a-quo entiende que los pagarés acompañados por los demandados demuestran ser parte del pago del saldo de precio del contrato reconocido entre las partes. Con relación a ello, consideran necesario que se observen detenidamente los mismos, donde pueden leerse los nombres de quienes se obligaron al pago, montos en números y letras, número de supuestas cuotas; pero no dicen, en su mayoría, a quién se debe pagar los mismos ni por qué causan se libraron. No coinciden con el sentenciante con la postura de que la parte actora ha tenido que probar el pago, sino todo lo contrario, conforme lo sostiene la jurisprudencia dominante quien debe probar el pago es el deudor, y en este expediente no se ha hecho. Que en ningún momento se mencionó en el contrato que el saldo de precio se afianzaría con pagarés.- Que, no hallándose debidamente acreditada la conexión entre el supuesto pago oportunamente realizado por los demandados y la deuda informada por los actores, no cabe sino restar validez convictiva a los pagarés acompañados por los accionados, lo que así solicitan se decida. b) Pagos posteriores. Pesificación deuda: Entienden que no se ha demostrado que los pagos efectuados a terceros puedan ser directamente imputados a las cuotas adeudadas. Los testigos reconocen haber recibido pagos a cargo de los actores, pero en sus dichos no han demostrado que los mismos hayan sido imputados al pago de cuotas atrasadas, por lo que estos pagos no pueden imputarse a esa deuda. Que, en el hipotético caso de que dieran por probadas esas entregas de dinero, el razonamiento utilizado por el a quo resulta, prima facie totalmente desacertado e ilógico por lo cual se solicita se revoque el decisorio. Luego de explicar el método utilizado por el sentenciante para imputar los pagarés como pagos de los saldos de precio, consideran a este método desafortunado. No discuten la posibilidad de que una deuda pueda ser pesificada al momento de realizarse el pago, pero es de total desconocimiento en la materia hacerlo con un cambio distinto al momento del pago. Asimismo, consideran que no se tienen en cuenta el paso del tiempo y las actualizaciones debidas a los montos adeudados, lo que haría que las supuestas entregas pudieran serlo imputándolas primero a intereses y luego a capital. Nada de eso se hizo. Solo se hicieron imputaciones a capital, que de ser ciertos, fueron abonados fuera de término. c) Pago por subrogación. Compensación: dicen que al respecto el sentenciante hace dos consideraciones respecto de los pagos realizados por los demandados en expedientes donde los actores fueron demandados. El primero es sobre si la intervención del deudor es necesaria en la subrogación; y la segunda si el crédito abonado puede ser compensado, en el sentido de poder extinguir obligaciones anteriores. Según el art. 768 del Código Civil, la subrogación tiene lugar sin dependencia de la cesión expresa del acreedor a favor: 1) del que siendo acreedor paga a otro acreedor que le es preferente, 2) del que paga una deuda al que estaba obligado con otros o por otros, 3) del tercero no interesado que hace el pago, consinténdolo

tácitamente o expresamente el deudor o ignorándolo, 4) del que adquirió un inmueble, y paga al acreedor que tuviese hipoteca sobre el mismo inmueble, 5) del heredero que admitió la herencia con beneficio de inventario, y paga con sus propios fondos la deuda de la misma. Que, si los demandados pagaron una deuda que no era de ellos, sino de Torres y Ruiz, debieron a los fines de darle entidad a la misma e intentar compensar ese pago al monto de su propia deuda, en tiempo y forma notificar dicha situación. Sin embargo lo hacen seis años después y ante el requerimiento de sus acreedores ¿livianamente? se compensan deudas con montos que no pueden serlo, ya que al momento de convertirse los aquí demandados en cesionarios de las deudas que subrogaron, a los fines de que las mismas pudieran ser válidas para su compensación, debieron requerir su pago como verdaderos acreedores o solicitar la mencionada compensación de sus propias deudas para que las mismas puedan válidamente ser eficaces al momento de que se le requiera el saldo de precio adeudado. d) Falta de tratamiento sobre pedido de prescripción. Reclamo: manifiestan que el Sr. Juez no trató la defensa de prescripción opuesta, de modo que falló citra petita.- Reiteran los conceptos vertidos oportunamente al interponer la excepción, como así también lo proveído en aquella ocasión, como así también la respuesta de los co demandados.- e) Reconvencción por escrituración.- No hay obligación si existe deuda.- Los apelantes consideran que la deuda no se encuentra saldada, invocan el art. 1201 del CC y solicitan el rechazo de la reconvencción.- También al respecto refieren que los demandados actuaron de mala fe al ampliar la propiedad y en consecuencia el plano de subdivisión que se había presentado carece de validez lo cual obsta a la escrituración.- Señalan la falta de tratamiento de la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta, dicen que los demandados reconvinentes participaron del negocio con el Sr. Ruiz como gestor y no como responsable directo de la venta, que la escrituración debe ser demandada a Viviendas Hormisol, aunque tampoco podrían hacerlo toda vez que no resulta titular del inmueble.- Por último sostienen que la reconvencción por escrituración sólo fue demandada al Sr. Ruiz, no a la Sra. Torres, de modo tal que, habiendo el Sr. Juez condenado a la escrituración a la parte actora, ha fallado extrapetito.- Finalmente solicitan se haga lugar a los fundamentos esgrimidos revocando la sentencia en cuanto es materia de apelación, y se dicte nueva sentencia declarando resuelta la compraventa por culpa de la demandada, condenándola a devolver el bien que se encuentra ocupando, con más daños y perjuicios por el tiempo en que no se ha podido usufructuar y/o vender el mismo por su culpa y compensación por uso exclusivo de la vivienda hasta la efectiva restitución a cargo de los demandados, con rechazo de la escrituración, con costas. II) Que como quedó plasmado los actores se agravian de la sentencia dictada por el Sr. Juez de la instancia de origen en cuanto rechaza la demanda de resolución de contrato y hace lugar a la reconvencción por escrituración.- Comenzaré tratando los agravios relativos al rechazo de la resolución contractual, toda vez que conforme se resuelva cobrarán virtualidad los agravios esgrimidos respecto de la reconvencción.- En la sentencia de grado, en primer lugar se resuelve en relación a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los demandados.- Allí el Sr. Juez señala que, conforme la demanda instaurada la Sra. Torres si bien reconoce no haber suscripto el contrato en su ejecución (firma de recibos, comienzo de ejecución de las prestaciones para escriturar, etc) da cuenta de un rol protagónico -conocido y consentido- por la contraria que la legitima para reclamar, pero también para ser reclamada en el supuesto caso de proceder la reconvencción por escrituración.- Seguidamente y tal como también surge de la causa n° 62.706 ya citada, el Sr. Juez trató la cuestión atinente al pago del saldo de precio.- En lo esencial estimó acreditados los pagos conforme los pagarés adjuntados, los recibos emitidos por el estudio Stacul, la nota aclaratoria (conf. fs. 221) y compensación por pago por subrogación en las causas: ?Compañía Credisur Srl c/ Ruiz Germán y Otros s/ Ejecutivo? expediente n° 27.726 y ?BNL C/ Ruiz Germán y otra s/ cobro ejecutivo? expediente n° 29.490.- De ese modo rechaza la acción por resolución de contrato.- Que centrándose los agravios en relación a la prueba del pago-y como ya lo dijera en causa n° 62.706- es dable citar lo resuelto en causa n° 61695, ?Cía. de Servicios Supertrans S.A.? del 18.04.2017: ?Sabido es que al acreedor se le exige prueba de los hechos constitutivos de su derecho y a la obligada a las circunstancias extintivas de aquel; probada la existencia de la obligación la prueba del pago incumbe al deudor que lo alega para fundar su liberación?(conf. Eisner Isidoro ?La prueba en el proceso civil? pág. 62 y ss; SCBA, L 47420, S 16/7/1991, ?Unión Obrera Metalurgica...?, publ. En A. y S. 1991-II-511 y DJBA 142, 198; Ac. 55161 I 22-2-1994, ?Cid, María...?; ésta Sala causa N° 51042 del 22-8-2007, ?Ferraris Miguel...; causa n° 51.035 del 17/10/2007 ?Barrientos...?, entre otras).- En sintonía con ello, me permito citar los conceptos (que comparto y hago míos) vertidos por Pizarro Ramón-Vallespinos Carlos, en su obra ?Instituciones de Derecho Privado Obligaciones?, (pags. 166/171): ?Como regla, corresponde al deudor que alega el pago acreditar su existencia y entidad. El pago no se presume. El acreedor debe probar la existencia del vínculo jurídico y su entidad cualitativa. A partir de dicho extremo, pesa sobre el deudor la demostración de los hechos que impiden o extinguen la obligación.? Continúa diciendo: ?Una cosa es que el pago no se presuma y otra, que no pueda ser probado a través de presunciones. Cabe distinguir la carga de la prueba y de la determinación, de los medios idóneos para acreditar. ?Lo primero -dice Busso- se refiere a quién debe probar; lo segundo a cómo se puede probar. El deudor debe probar el pago y si no lo prueba, el pago no se presume, pero de probarlo con presunciones que son un modo de prueba instituido por la ley (art. 1190, en materia de contratos). Así, por ejemplo, cuando el deudor tiene en su poder el título de su deuda, que le ha sido

restituido por el acreedor, puede presumirse el pago, hasta que se pruebe lo contrario. Se ha señalado que aunque el Código Civil no lo establece expresamente, es evidente que la prueba del pago está a cargo del deudor que lo invoca, de acuerdo al principio procesal del *onus probandi*, por el que la carga de la prueba incumbe al que afirma y no al que niega. Al acreedor le basta acreditar el cumplimiento de la prestación comprometida quedando a cargo del deudor rendir la prueba de que se ha liberado mediante el pago de lo adeudado (Cám. Civ. y Com., Rosario, Sala II, 4/3/93, JA, 1995-I, síntesis). Existen supuestos de excepción, en los cuales quien debe probar la falta de pago es el acreedor. Tal lo que sucede en materia de obligaciones de no hacer. (más no resulta éste el caso de autos).- Al no haber una forma establecida expresamente, rige el principio de libertad del art. 974, por lo que las partes pueden utilizar la que juzguen más adecuada (Busso, Llambias, Lafaille, Borda, BoffiBoggero, Trigo Represas). La amplia libertad de medios probatorios del pago debe estar acompañada de un criterio riguroso en su apreciación, pues es evidente que quien obra diligentemente debe munirse de los elementos de prueba, principalmente escritos, que acrediten el pago adecuado, y de los que sólo es dable prescindir en casos excepcionales. Es dable recordar una vez más que todo deudor tiene el deber y el derecho de pagar y liberarse. Y que el acreedor está obligado a otorgar al deudor el recibo pertinente, pudiendo su negativa ser apta para constituirlo en mora, justificar el derecho del deudor a no pagar y abrirle a éste las vías del pago por consignación. Por lo tanto, cuando se pretenda acreditar el pago únicamente por testigos o presunciones, habrá que ser particularmente rigurosos al tiempo de examinar y apreciar la prueba, pues de lo contrario se sentaría un criterio absolutamente disvalioso para la seguridad del tráfico jurídico (Llambias, Russo, (el subrayado me pertenece), conf. Ob. Cit. Pág. 169) En la obra mencionada se hace referencia a la prueba esencial del pago esto es el recibo, allí dicen: El recibo constituye la prueba por excelencia del cumplimiento. Se trata de una constancia escrita, que emana del acreedor, destinada a documentar el pago efectuado. La jurisprudencia ha dicho al respecto que el recibo de una prueba preconstituída por las partes en el momento de pago, con el objeto de consignar el mismo y las modalidades de que pudo estar revestido, en eventual previsión de un ulterior litigio? (Cám. Civ. y Lab. Rafaela 25/8/93 JA, 1995-I, síntesis RepLL, 1995-918). El solvens que ejecuta la prestación tiene derecho a obtener del accipiens el recibo pertinente, al tiempo que pesa sobre éste el deber de otorgarlo. Se trata de un principio que goza de universal aceptación en el derecho comparado (art. 1199, Cód. italiano; 368, Cód. alemán). El Código de Comercio lo ha establecido en materia de compraventa (art. 474) y el Código Civil de manera implícita, aunque con suficiente claridad, en el art. 505 cuando reconoce al deudor que paga el derecho a obtener su liberación. Constituye un derecho irrenunciable que otorga seguridad a los desplazamientos patrimoniales, ya que cuando el deudor finiquita una deuda a través del pago incorpora a su patrimonio ese resultado (Bidart Campos). La privación a este elemento importa para el deudor una violación a los principios constitucionales que protegen la propiedad de los individuos. La negativa del acreedor a otorgarlo compromete el ejercicio del *iussolvendi*, es apta para provocar la mora creditoris y para abrir las puertas al pago por consignación. (ob. cit. Págs. 170/171) A la luz de lo expuesto y en orden a la cuestión que viene apelada he de decir sin hesitación alguna que el recibo es la prueba por excelencia del pago, ahora bien, no contando con un recibo éste puede ser probado también por otros medios, más le incumbe especialmente al deudor acreditarlo, debiendo ser muy rigurosos en ese caso en el análisis de los indicios y las pruebas aportadas.- Centrándose el pedido de resolución de contrato en el incumplimiento del pago de las cuotas acordadas, he de decir que la demanda no resulta clara, es que los actores no han determinado debidamente el monto adeudado por los demandados, veamos: en el escrito de demanda los actores solicitan la resolución del contrato de compraventa por falta de pago mencionando que el precio total del contrato convenido, en este caso, fue de Dólares Veinticuatro Mil (U\$S 24.000) con más intereses pactados sobre saldo deudor. Así las cosas, se pactó como forma de pago una entrega de U\$S 5000 (con la firma del boleto), un segundo pago de U\$S 5000 a los seis meses.- El saldo se convino en 84 cuotas consecutivas a partir de Febrero de 1997 por la suma de Dólares trescientos seis (U\$S 306) cada una. Es decir el precio total financiado se pactó en U\$S 35.704.- La obra se realizó de acuerdo a lo concertado y se entregó la posesión del departamento a los compradores, mientras ellos venían cumpliendo con las cuotas convenidas, en forma. Y luego expresamente señalan que, luego de algunos meses de entregada la unidad, sorpresivamente se dejaron de abonar las cuotas por parte de los demandados.- Como se puede advertir los actores describen detalladamente las condiciones del contrato, más cuando se refieren al incumplimiento -falta de pago- solo mencionan que se abonaron algunos meses y que sorpresivamente no abonaron las restantes cuotas.- No mencionan cuántas cuotas pagaron, en qué momento dejaron de pagar, como así tampoco si se entregaron recibos de pago de las cuotas abonadas, incumplieron con la carga impuesta en el art. 330 inc. 3 del CPCC.- Frente a ello - como ya lo señalé -los demandados alegan el pago total del precio, cuestión que tuvo por acreditada el Sr. Juez de la instancia de origen tal como quedó plasmado.- Claramente es de ello que se agravian los actores.- II. a) Respecto de los pagarés mencionan que no son recibos de pago, que no tienen vinculación con el contrato, que en los mismos no se especifica a quién debían pagarse ni por qué causa se libraron y que por tal no pueden relacionarse con el boleto de compraventa en ciernes, esencialmente que no consta en el contrato que se afianzara la deuda con tales documentos.- El Sr. Juez de la instancia de origen señaló que la cantidad de pagarés, la coincidencia del importe respecto de las

cuotas, la costumbre de garantizar el pago de cuotas con el reflejo cartular, que si bien los actores desconocieron la causa de dichos pagarés es lo cierto que tampoco trajeron otra explicación que pudiera servir de fundamento a la existencia de los cartulares, que asimismo como fundamento presuncional de la existencia y vinculación de los pagarés, cita la cláusula SEGUNDA del contrato que une a las partes, cláusula que habla del saldo de precio en 84 cuotas iguales y consecutivas de \$ 306 (importe de los pagarés) y en la que puede leerse "los que serán documentados antes de la posesión del inmueble", todo ello hace presumir que se abonaron las cuotas conforme los pagarés adjuntados.- Es claro conforme antes lo señalara que si bien el recibo es la prueba esencial del pago, es lo cierto que no resulta la única.- Asimismo y tal como lo señalara en causa n° 57.974 "Videla ..." del 29/08/2013, la mera tenencia de documentos o pagarés y aún situándonos en la posición más beneficiosa para los deudores en cuanto a la veracidad de la existencia de los mismos, desde que no fue el medio de pago pactado no puede en principio considerarse como pago cancelatorio, máxime que no ha adjuntado los mismos ni recibo expedido por la actora que así lo señale (arts. 724, 725, 730 y ctes. C.C.).- La cámara de apelaciones en lo civil y comercial n° 1 Sala 2 de Mar del Plata ha resuelto: "La entrega de pagarés no acredita el pago de la deuda si no se acredita su cancelación." (causa n° 70171 "Sperry Rand Argentina S.A.C. E I. c/ Velazquez, Anselmo Raúl s/ Cobro de pesos" del 10-5-1988).- Ahora bien, existen indicios en autos que nos conducen a otra interpretación de la cuestión.- En primer lugar no han rebatido los actores la presunción señalada por el Sr. Juez y antes trascrita de la cláusula segunda, de la cual surge que las cuotas se "documentarían", y esencialmente ha de tenerse en cuenta la nota aclaratoria de fs. 86 (reconocida a fs. 221) en la que se menciona los pagos ya realizados al determinarse exactamente el saldo deudor.- Especificándose que se adeudaban cuotas desde Mayo de 1999 (la imputación de los pagarés es por las cuotas anteriores).- Es dable tener presente que, conforme lo normado por el art. 746 del Código Civil derogado, "Cuando el pago deba ser hecho en prestaciones parciales, y en períodos determinados, el pago hecho por el último período hace presumir el pago de los anteriores, salvo prueba en contrario." Esta norma llevó a la doctrina a afirmar que tratándose de prestaciones periódicas, el recibo de un período hace presumir el pago de todos los anteriores, salvo prueba en contrario (Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil. Obligaciones", 9na edición, T. I actualizado por Alejandro Borda, La Ley, 2008, pág. 554, ésta Sala causa n° 61.110 "Brescia..." del 22.11.2016 con primer voto de mi estimado colega Dr. Louge Emiliozzi).- Es así que, frente a tales indicios, cobran relevancia a su vez los argumentos que surgen de la sentencia de grado, esto es, la coincidencia del monto y cantidad de documentos respecto de las cuotas pactadas, que es costumbre afianzar los contratos mediante el libramiento de documentos, que los actores no han explicado qué otro negocio los unía a los demandados, no han explicitado tampoco el por qué de la existencia de dichos documentos y no han hecho referencia alguna a aquello que surge de la cláusula Segunda.- Por otra parte habiendo reconocido en la demanda que "algunas cuotas" se habían pagado, no mencionan si se entregaron recibos cancelatorios, al menos a los fines de intentar desvirtuar lo alegado por los demandados y tampoco mencionan el monto o cantidad de cuotas abonadas.- Así las cosas entiendo que los pagarés en ciernes resultan prueba indiciaria del pago de las cuotas respectivas (art. 384 cpcc).- II b) Continúan los agravios respecto de los recibos de pago emitidos por los Dres. Stacul y Dominguez los que fueron reconocidos a fs. 221, los actores mencionan en la expresión de agravios que no se ha demostrado que los mismos hayan sido imputados al pago de cuotas atrasadas.- Claramente se desentienden los actores del texto de los recibos reconocidos por el letrado en los cuales claramente se detalla el concepto del pago realizado.- Resulta válido aquí señalar que el testigo de reconocimiento resulta ser abogado de la matrícula y que su testimonio debe analizarse teniendo en cuenta ello, máxime que en su caso ante lo declarado queda expuesto a posibles reclamos por parte de los actores si no hubiera cumplido debidamente con su mandato (art. 456 cpcc), al respecto Fenochietto citando un fallo de la Sala II de la Cám. Civ. y Com. De Mercedes dice: "Puesto que todo testigo es ofrecido por parte interesada, si su declaración es o no veraz es cuestión que debe controlar la contraparte por medio de los mecanismos previstos por la ley" (Fenochietto "Código...", pag. 509), allí continua diciendo "La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires ha precisado que para la exacta valoración del dicho de los testigos, se deben tomar en cuenta ciertos factores de cuya concurrencia dependerá la credibilidad del mismo, tales como idoneidad, moralidad, intelectualidad, afectividad, verosimilitud, concordancia, exposición, razón del dicho..." (ésta Sala causa 59659 "Madueña..." del 29.09.2015, causa n° "Torres..." ya citada).- Asimismo entiendo que el Dr. Stacul contaba con mandato (al menos verbal) de los actores a los fines de percibir las cuotas, es que no se encuentra negado que podía percibir dinero en sus nombres, sino solo cuestionaron el destino de los mismos, lo cual no resulta viable ante la contundencia de lo que surge de los recibos y el reconocimiento de la firma y texto de los mismos que hiciera el Dr. Stacul por sí y respecto de los emitidos por el Dr. Dominguez como integrante de su estudio jurídico.- Sabido es que el mandato puede ser expreso o tácito y que el expreso puede darse por instrumento público o privado, cartas y también verbalmente (art. 1873 C.C.).- Es así que, no habiendo adjuntado documentación pertinente, la cuestión atinente al pago realizado en el estudio jurídico del Dr. Stacul ha de enmarcarse en lo que se denomina "mandato expreso verbal".- Sobre el particular me he referido en la causa citada 59.659 "Madueña..." y previamente en causa n° 55.229 del 13/09/2011, allí citando otro antecedente de esta Sala, causa N° 48664, "Silva..." del 07/09/2011, con cita a

su vez de la Sala C de la Cámara en lo Comercial de la capital federal, en la causa ?MARBY S.A....? del 17.4.2008 publicada en JA 2009-I-564 y sigtes., con primer voto del Dr. Juan M. Ojea Quintana, se dijo: ?El Código Civil, dispone en el art. 1869 que existe mandato, cuando una parte da a la otra el poder que ella acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta un acto jurídico, o una serie de actos de esta naturaleza. Tiene dicho la jurisprudencia que para una adecuada comprensión del marco legal que regula el mandato, resulta esclarecedora la definición que el art. 221 Cod.Com. utiliza para definir al contrato de mandato, empleando una acepción amplia, pero distinguiendo dos clases de mandato, reservando la denominación de mandato al concepto estricto que se caracteriza por el hecho de que el obligado a actuar (el mandatario) cumple ?obrando en nombre del interesado?. Mientras que cuando el que debe actuar obra en nombre propio, lo denomina ?comisión o consignación?. Y si bien en el Código Civil no se emplea el vocablo ?comisión? pese a que se remite a las comisiones comerciales en el art. 1940, resulta indudable que el mandato sin representación directa es la comisión civil y al definir el mandato, general en el art. 1869, no incluya la ?comisión civil? ya que exige que la actuación sea ?en nombre? del mandante y no en nombre propio (doctrina art. 1929, Cód.Civil) ( conf. CNac Com., Sala A. in re ?Calcagno Eduardo R. C/ Industrias Audiovisuales Argentinas S.A. S/ ordinario? del 10.7.2001)?.- ?Tal como lo establece el art. 1873 del Código Civil y en coincidencia con lo que el mismo Código dispone en los arts. 915 y 917, según como se manifieste la voluntad contractual, el mandato puede ser expreso o tácito.- Como indica el artículo, no se exigen formas especiales para el otorgamiento, ya que en una simple ejemplificación se señala el instrumento público, el privado, las cartas y la oralidad. La disposición es coincidente con lo que expresa el art. 974 sobre la libertad de las formas, aunque como excepción, en algunos supuestos específicos se exige la escritura pública (conf. art. 1184 inc. 7 C.C., conf. Belluscio y Zannoni, ?Código Civil y Leyes Complementarias, comentado, anotado y concordado? Tº IX. Ed. Astrea ps. 187/189).-? En el mismo sentido se ha resuelto: ?Puesto que la operación llevada a cabo por el mandatario -en el caso, retiro de los repuestos y trabajos de tornería realizados en la máquina sembradora del demandado- no se encuentra referida a ninguno de los supuestos contemplados por el art. 1184 inc. 7 del Código Civil, no resultaba necesario que el mandato sea hecho en escritura pública, pudiendo en consecuencia probarse por medio de testigos en la forma en que lo habilita el art. 1190 del Código Civil, tanto más cuando el mandato expreso puede darse incluso verbalmente -art. 1873 del Código Civil.-? (Cámara 1a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Nicolás en autos: ?Tornería Manuel Castro S.R.L. c. Negro Daniel s/cobro de pesos? del 29/11/2012, public. en LLBA 2013 (abril),342).- También puede considerarse, en este caso, que el mandante incluso ha ratificado el acto celebrado en su nombre, ya que ella también puede ser expresa o tácita. Este resultará de cualquier hecho del mandante que importe una aprobación de lo que hubiere realizado el mandatario, siendo que la ratificación equivale al mandato (arts 1935 y 1936 C.Civil, Borda, Contratos t. I-496), y ello puede inferirse de la actuación posterior de los actores quienes no han iniciado acción alguna al respecto.- Por lo expuesto resultan oponibles los recibos cuestionados (art. 1946 C.C.) y en consecuencia han de desestimarse los agravios impetrados (arts. 1869, 1873, 1875, 1946 y cctes. C.C.).- De los mismos recibos en ciernes a su vez se puede advertir las cuotas abonadas conforme surge de fs. 86/92.- Estos recibos prueban la mendacidad del relato de los actores -tal como ya lo señalara ut supra- quienes manifestaron en el escrito inicial que los demandados solo abonaron algunas cuotas dejando de pagar a los pocos meses. Si tenemos en cuenta que el boleto de compraventa data del 22/07/1996, que a esa fecha se abonó la suma de U\$S 5000, a los 6 meses, esto es Enero de 1997 se abonaría la suma de U\$S 5000 y luego las 84 cuotas consecutivas, venciendo(entiendo porque no se encuentra especificado en el contrato) la primer cuota en el mes de Febrero de 1997, la constancia de pagos efectuados hasta el año 2001 claramente restan credibilidad al relato de los actores.- Cabe aclarar llegados a este punto que no se desconoce que los pagos se realizaron en pesos a un equivalente de \$1 a U\$S 1, mas ello lo fue en oportunidad en que resultaba indistinto la moneda fijada en tanto regía la paridad un peso un dólar, y aún no existía -ni había visos siquiera de su consideración- el régimen de emergencia económico que instauró la pesificación de las deudas en dólares.- (causa n° 59303 ?Keegan...? del 9/12/2014) de modo tal que no es de recibo tampoco en tal cuestión los agravios de los apelantes.- Por otra parte si bien en la nota aclaratoria de fs. 86 se deja constancia que quedan pendiente intereses y en los recibos siguientes se manifiesta que corresponde al ?pago a cuenta? de las cuotas adeudadas, los apelantes no indican cuál es la suma adeudada en concepto de intereses o en su caso a qué corresponde el pago parcial cuando, por otra parte en la nota aclaratoria se detallaron exactamente las cuotas adeudadas y el saldo que restaba abonar.- Asimismo en los pagarés adjuntados como en los restantes recibos analizados no se hizo reserva alguna respecto de intereses o imputación a los mismos, sabido es que, una vez efectuado el pago, sin reservas ni protestas por el acreedor, éste no puede desconocer su efecto liberatorio, pretendiendo un nuevo cumplimiento, total o parcial (Ramón Pizarro y Carlos Vallespinos, ?Instituciones de Derecho Privado. Obligaciones?, Hammurabi, 1999, T. 2, pág. 178; Borda, Guillermo A., ?Tratado de Derecho Civil. Obligaciones?, 9na edición, La Ley, 2008, T. I actualizado por Alejandro Borda, pág. 562, ésta Sala causa n° 61.110 citada). II c) Asimismo se refieren al pago con subrogación, de ello cuestionan que los demandados no pusieron en su conocimiento los pagos realizados en los juicios de ejecución y que recién toman conocimiento de ello ?SEIS AÑOS después y ante un requerimiento de los accionantes dan

a conocer la subrogación de la que intentan valerse no habiéndose notificado antes (sic fs. 361 vta. primer párrafo).- Que a los fines de dar entidad a los pagos debieron intentar compensar ese pago en tiempo y forma, sin embargo lo hacen seis años después y a requerimiento de sus acreedores.- Por otra parte señalan que la sentencia de grado omitió tratar la excepción de prescripción opuesta, manifiestan que los supuestos pagos se realizaron en los años 2003 y 2004 y en consecuencia ambos se encuentran prescriptos al reclamo que hoy intentan hacer los demandados, ya que no arrimaron prueba alguna de intimación o notificación.- Es lo cierto que no consta en autos que los demandados requirieran al momento de realizar los pagos por subrogación la compensación de sus deudas, ahora bien reconocen los actores que dicha compensación les fue notificada ?SEIS AÑOS después?.- Para algunos autores la compensación opera de pleno derecho y automáticamente sin necesidad de petición ni declaración expresa de ninguna especie.- Para la doctrina mayoritaria si bien la compensación opera ipso iure es menester que el interesado la alegue oportunamente y asimismo la pruebe. Por lo tanto no puede ser declarada de oficio por el Juez (conf. Bueres-Highton Código Civil T° 2B, pág. 239).- En la obra citada en pie de página puede leerse: ?la compensación se produce automáticamente, sin necesidad de ninguna manifestación de voluntad y aún en ignorancia de las partes; pero como ?hecho? resulta imprescindible que sea invocado y opuesto por la parte interesada, quien deberá asimismo probarlo, sin que pueda ser declarada de oficio por los jueces por cuanto ello importaría suplir una defensa no articulada? (conf. arts. 821, 822 y 831 del CC que aluden a la necesidad de oponer la compensación, los arts. 828 y 830 que con igual sentido se valen de los vocablos alegar e invocar; Caseaux-Trigo Represas ?Derecho de las obligaciones, T° III, pág. 363; Lafaille ?Derecho Civil, Tratado de las Obligaciones? T° I págs. 448 y 449, aporte del Dr. Compagnucci de Caso de la obra citada de Bueres-Highton pág. 267/268).- Es así que tal como los doctrinarios citados lo expresan en orden a aquello que surge de la normativa citada, la compensación se produce automáticamente, sólo que deber ser alegada oportunamente.- En el sub lite los actores reconocen que transcurridos seis años alegaron la compensación (tal como lo manifiestan al expresar agravios y antes transcripto), la que luego fue reiterada en la oportunidad debida esto es al contestar la demanda en la cual se imputaba la deuda.- Entiendo que ningún plazo de prescripción comenzó a correr sino hasta el momento en que se realiza el reclamo de lo adeudado, momento en el cual se debe alegar la compensación.- Entiendo que si algún plazo de prescripción corriera, éste comienza a partir del momento en que debe alegarse la compensación y no antes (esto es con el hecho mismo de la compensación, toda vez que ésta se produce igualmente y hasta con ignorancia de las partes).- En relación al inicio de la prescripción recientemente en causa n° 62241, ?Fouquet...? Del 27/11/2018, dijimos: ?Es así que resulta necesario determinar exactamente el inicio del cómputo de la prescripción, al respecto tuve oportunidad de referirme en la causa n° 58.440 del 18.03.2014 ?Papa...?, allí con la adhesión de mis estimados colegas de Sala resolvimos: ?Conforme lo normado por el art. 3956 del Código Civil la prescripción de las acciones personales comienzan a correr desde la fecha del título de la obligación, una interpretación literal conllevaría a determinar que la prescripción comienza a correr desde que se ha conformado o concretado el hecho jurídico que constituye la fuente de la obligación, sin embargo correlacionado con el art. 3949 del mismo cuerpo normativo se advierte que la inacción del titular se vincula al ejercicio de la acción que acompaña a todo derecho creditorio, por lo tanto no puede sino interpretarse que solo desde el momento en que se torna factible el ejercicio de la acción puede empezar el curso de la prescripción.- En conclusión la prescripción no comienza su curso sino cuando la acción está expedita (conf. Bueres-Mayo ?Aspectos generales de la prescripción liberatoria? en Revista de Derecho Privado y Comunitario n° 22 Prescripción Liberatoria, pág. 345; Lafaille ?Curso de Obligaciones? T° I, pág. 435).- Nuestro máximo Tribunal ha sentado dichos principios así: -?La prescripción liberatoria es inseparable de la acción, nace de ella y empieza a correr desde el momento en que aquella surge?, - ?El término de prescripción de las acciones comienza a correr, como resulta del artículo 3965 del Código Civil, desde que la obligación del deudor sea exigible para el acreedor, es decir, desde el día en que éste puede ejercer la acción correspondiente, pidiendo el pago de la deuda o el cumplimiento de la obligación?, -?El punto de partida de la prescripción debe ubicarse en el momento a partir del cual la responsabilidad existe y ha nacido la consiguiente acción para hacerla valer, o, en otros términos, desde que la acción quedó expedita?. (conf. Obra citada, pág. 30, fallos: 195:26; 193:359; J.A. 1942-III-1003; ?GimenezZapiola Viviendas SA c/ Buenos Aires, Provincia de?, 13-8-98).-? Aun ubicándonos en la interpretación más favorable para los actores y entendiendo que el plazo de prescripción en su caso comenzó a correr en cuanto se realizaron los pagos por subrogación. Igualmente los mismos no se encontrarían prescriptos, ello así toda vez que, habiendo los actores reconocido que les hicieron saber del pago por subrogación al menos seis años después de haberlo realizado, que intentaron compensarlo también seis años después (sic fs. 361) dicha notificación e intento de compensación lo fue antes de un supuesto período de prescripción, es que no encontrándose dispuesto ningún plazo en particular, le resultaría aplicable el plazo de 10 años previsto en el art. 4023 del CC.- Reitero, los actores mismos han manifestado y reconocido que el plazo que transcurrió fue de seis años. Ahora bien, hecho saber el pago por subrogación a los actores, no puede negarse que el mismo puede ser compensado con las cuotas adeudadas (art. 818 CC), sin perjuicio de lo cual es necesario contar con una liquidación de sendos créditos y deudas a fin de determinar hasta donde alcanza el pago (conf. causa n°62.706 ya citada).- Es



lo cierto que ninguna liquidación hicieron los actores, al menos para fundar sus agravios en relación a la insuficiencia del pago de lo adeudado por compensación (en el acápite II.B), solo manifiestan que se compensa en pesos sin tener en cuenta el valor del dólar y que no se tuvieron tampoco en cuenta los intereses por mora.- Es así que, a diferencia de lo dicho ut supra respecto de los pagos realizados antes de las leyes relativas a la emergencia económica, estimo que, no puede entenderse sin más que la suma abonada de \$ 3.716,34 se corresponda a la misma cantidad de dólares, por otra parte tampoco se tuvieron en cuenta intereses por mora si correspondieren.- Así las cosas, entiendo que, luego de ser computados todos los pagos realizados conforme recibos y pagarés, la suma adeudada al mes de Julio del año 2001 ascendía a U\$S 1992,94 (conforme surge de la sentencia en crisis), claro que pesificado, toda vez que el siguiente pago (por subrogación) fue realizado con posterioridad a enero de 2002.- Los pagos por subrogación ascienden a la suma de \$ 3.716,34 a septiembre de 2004.- A dicha suma sí le resulta aplicable la ley de emergencia económica n° 25.561 ref. por ley 25.820 que en su art. 11 dispone: "Las obligaciones de dar sumas de dinero existentes al 6 de enero de 2002, expresadas en DOLARES ESTADOUNIDENSES u otra moneda extranjera, no vinculadas al sistema financiero, cualquiera sea su origen o naturaleza, haya o no mora del deudor, se convertirán a razón de UN DOLAR ESTADOUNIDENSE (U\$S 1) = UN PESO (\$ 1), o su equivalente en otra moneda extranjera, resultando aplicable la normativa vigente en cuanto al Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) o el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), o el que en el futuro los reemplace, según sea el caso. Si por aplicación de los coeficientes correspondientes, el valor resultante de la cosa, bien o prestación, fuere superior o inferior al del momento de pago, cualquiera de las partes podrá solicitar un reajuste equitativo del precio. En el caso de obligaciones de tracto sucesivo o de cumplimiento diferido este reajuste podrá ser solicitado anualmente, excepto que la duración del contrato fuere menor o cuando la diferencia de los valores resultare notoriamente desproporcionada. De no mediar acuerdo a este respecto, la justicia decidirá sobre el particular. Este procedimiento no podrá ser requerido por la parte que se hallare en mora y ésta le resultare imputable. Los jueces llamados a entender en los conflictos que pudieran suscitarse por tales motivos, deberán arbitrar medidas tendientes a preservar la continuidad de la relación contractual de modo equitativo para las partes. De no mediar acuerdo entre las partes, las mismas quedan facultadas para seguir los procedimientos de mediación vigentes en las respectivas jurisdicciones y ocurrir ante los tribunales competentes para dirimir sus diferencias. En este caso, la parte deudora no podrá suspender los pagos a cuenta ni la acreedora negarse a recibirlos. El Poder Ejecutivo nacional queda facultado a dictar disposiciones aclaratorias y reglamentarias sobre situaciones específicas, sustentadas en la doctrina del artículo 1198 del Código Civil y el principio del esfuerzo compartido. La presente norma no modifica las situaciones ya resueltas mediante acuerdos privados y/o sentencias judiciales?.- Ahora bien, llegados a este punto dable es inferir que no se ha acreditado el incumplimiento que los actores en forma poco precisa atribuían al entablar la demanda, en su caso si a la suma de U\$S 1992,94 se la pesifica conforme la normativa antes citada y se aplican intereses hasta septiembre de 2004, probablemente dé una suma quizás algo mayor a \$ 3.716,34, más dicha supuesta diferencia de ningún modo puede dar lugar a la resolución del contrato por lo ínfima en relación a lo ya cumplido, máxime que tampoco han especificado los apelantes a cuánto ascendería tal diferencia.- En la causa 57.813 "Digiano" del 13.06.2013 con primer voto de mi estimado colega Dr. Louge Emiliozzi se dijo: "Como bien lo destacó el "a quo", existe amplio consenso en la doctrina y la jurisprudencia respecto a que la facultad de resolver un contrato por incumplimiento de la contraria no puede ser ejercida abusivamente, esto es, frente a un incumplimiento menor, pues ello colisionaría con los arts. 1071 y 1198 del Código Civil, al tiempo que atentaría contra el principio de conservación del negocio. La cantidad de citas contenidas en la sentencia apelada al respecto me relevan de ahondar sobre el particular, destacándose entre las mismas el precedente de esta Sala -en su anterior integración- que contara con primer voto del Dr. Céspedes, y en el que se recoge "mutatis mutandi" (ya que no se trataba estrictamente de un caso de resolución contractual) lo que viene diciendo desde hace mucho tiempo la doctrina y la jurisprudencia acerca de la aplicación de la doctrina del abuso del derecho frente a la reclamación resolutive de contratos (causa n° 47.676, "Ibañez de Ziljstra", del 30.11.04.)." "Ahora bien, la tarea de determinar cuándo puede considerarse abusiva la resolución no es sencilla, pues nuestro legislador no ha proporcionado previsiones explícitas. No obstante, y a pesar de las diferencias de opinión, es posible advertir que en nuestra doctrina y jurisprudencia prevalece el criterio objetivo, que pone énfasis en el impacto que el incumplimiento produce en la finalidad negocial, en cuanto afecta o deja insatisfecho el interés del acreedor. En definitiva, el juicio sobre la gravedad del incumplimiento exige la ponderación de las concretas circunstancias de hecho, a partir de la especial consideración de la finalidad negocial y de las razonables expectativas que el acreedor se hubiere formado en torno al negocio (puede verse a Frustagli, Sandra "Resolución contractual por incumplimiento: vía extrajudicial y el control judicial", en Revista de Responsabilidad Civil y Seguros, Año XI, N° V, mayo de 2009, pág. 69 y sig.; Stiglitz, Rubén S., "La resolución contractual por incumplimiento, que afecta la causa final del negocio", L.L. 2009-E-772; Ibañez, Carlos Miguel, "Resolución por incumplimiento", Astrea, 2003, págs. 178 a 186).? En la misma orientación, se dijo en un precedente de esta Sala que "El art. 1204 no hace mención a la gravedad que debe revestir el incumplimiento. Ramella sostiene que "el legislador, como es lógico, no se ha aventurado con una fórmula única,

sino que ha dejado librado a la apreciación judicial la solución de ese problema?; y agrega que los arts. 1071 y 1198 brindan directivas bien amplias que permitirán a los jueces moverse con toda holgura para hacer jugar su prudente arbitrio frente a las circunstancias del caso y llegar en la práctica a soluciones que consulten principios de justicia, no haciendo lugar a pretensiones de resolución, cuando ellas no respondan a un auténtico interés del acreedor (Ibañez, "Resolución por incumplimiento", págs. 181 y 184) (causas n° 54.645 Banega y 54.646 González -acumuladas- del 15.12.2010). Sin lugar a dudas, y tal como lo explica Ibañez en la página 185 de la obra citada trayendo a colación el art. 1054 del Proyecto de Código Civil de 1998, en este análisis no se puede prescindir del cotejo entre la dimensión del incumplimiento en relación con el valor objeto del acto. Y vuelve sobre esta idea en la página 190, al aclarar que si bien el incumplimiento parcial -como acontece en la especie- no impide la resolución, corresponde examinar la gravedad que el incumplimiento parcial implica en la economía del contrato. Esta faceta de la cuestión también fue analizada en las dos causas de este tribunal arriba citadas (causas n° 54.645 Banega y 54.646 González -acumuladas- del 15.12.2010), afirmándose que el incumplimiento de que se trata debe ser importante, en el sentido de que "...para que el incumplimiento autorice a pedir la rescisión debe referirse a la omisión de cumplir con una obligación fundamental del negocio, cuya importancia comprometa el equilibrio económico o jurídico..." (Zavala Rodríguez, Código de Comercio Comentado, T.I-248, n° 479, anotando el art. 216 de dicho código que es antecedente directo y de redacción similar al art. 1204 C.Civil). Y se agregaba que "No todo incumplimiento origina la resolución del contrato. Para ser idónea a tal efecto, la inexecución debe alcanzar tal entidad que afecte una prestación sustancial; o en otros términos, que de haber sabido el acreedor que la prestación no habría de cumplirse en su integridad, no hubiera celebrado el contrato" (Fontanarrosa, Derecho Comercial Argentino, T. II. 112, con igual aclaración que la cita anterior). Con todo, y anticipándome a un aspecto sobre el que volveré en el apartado que sigue, ha de tenerse presente que el solo hecho de haberse abonado parte sustancial del precio no obsta al ejercicio del pacto comisorio si no media abuso de derecho, y determinar cuándo ese ejercicio es o no abusivo depende de las circunstancias propias de cada causa, sin que corresponda ceñirse a un criterio puramente matemático (Kemelmajer de Carlucci, Aída en "Principios y tendencias en torno al abuso de derecho en Argentina", en "Abuso del Derecho" Revista de Derecho Privado y Comunitario n° 16, pág. 209 y sig., esp. pág. 245, cit. por esta Sala en causas n° 54.645 Banega y 54.646 González -acumuladas- del 15.12.2010). Conforme lo expuesto, si algún monto se adeudara el mismo no amerita ni justifica el pedido de resolución de contrato, toda vez que, si tenemos en cuenta que el total del valor de compraventa del inmueble ascendía a U\$S 35.704 (allí se encuentran incluidos intereses por pago en cuotas recordemos que el valor inicial de venta era de U\$S 24.000), que las partes se encuentran contestes en que se hizo un primer pago de U\$S 5.000 con la firma del boleto y U\$S 5000 en enero de 1997, que de la documentación adjuntada a estos autos, de la actividad probatoria, indicios, fundamentos legales y doctrinarios se tiene por acreditado el pago de U\$S 33.711.06 (sumados los pagarés y recibos de fs. 61/102 conforme se detallara en la sentencia de grado y a la cual me remito), que dicha suma se encontraba cancelada al 17 de Julio de 2001 (conforme último recibo), que a partir de dicha fecha los demandados debían U\$S 1992,94, los que conforme la ley de emergencia al momento del pago por subrogación se encontraba pesificada, que los pagos por subrogación datan del año 2003 y 2004, que habiéndose pactado 84 cuotas con primer vencimiento en Febrero de 1997 la deuda debía encontrarse cancelada en Febrero de 2004, que no hubo pagos entre Julio del año 2001 y Junio de 2003 en el que consta el primer pago por subrogación y Septiembre de 2004 fecha del segundo pago por subrogación. - Esto es que, sin encontrarse concluido el plazo de financiación los demandados habían abonado aproximadamente el 90% de la deuda, que adeudando la suma de U\$S 1992,94, entre los años 2003 y 2004 (habiendo fijado el Sr. Juez como fecha de pago septiembre de 2004) abonaron \$ 3716,34, que a dicho monto corresponde aplicarle la recomposición e intereses conforme la legislación de emergencia, aún así lo adeudado llegados a este punto no ascendería ni al 10% del monto total.- Claramente el pedido de resolución de contrato en tales términos resulta abusivo conforme los conceptos antes vertidos.- En conclusión, encontrándose probado el pago de aproximadamente el 90% de la deuda, no habiendo los actores determinado en su caso a cuánto ascendería lo adeudado si aún quedara un saldo y que ese saldo no representa ni el 10% del valor total, con fundamento en todo lo expuesto propongo al acuerdo desestimar los agravios y confirmar la sentencia cuestionada, sin perjuicio de la aclaración realizada respecto del monto abonado en concepto de pago por subrogación (arts. 767, 818, 1071, 1204, 1198 y cctes. CC, arts. 384, 163 inc. 5°, 164 y cctes. Cpcc).- III) Dicho ello corresponde tratar los agravios de los actores en cuanto a la reconvencción por escrituración que se declaró procedente.- En primer lugar alegan que no hay obligación si existe deuda, al respecto me remito a lo dicho ut supra al tratar los agravios relativos a la resolución del contrato y respecto de lo cual volveré al término del tratamiento de los presentes agravios.- En cuanto al incumplimiento de obligación accesoria y mala fe, los apelantes manifiestan que se realizaron reformas y ampliaciones que no se incorporaron al plano original por parte de los demandados y que los mismos reconocieron dichas ampliaciones y modificaciones.- Es lo cierto que en ningún momento los demandados admitieron tal hecho, como así tampoco se ha probado.- Contrariamente a ello los demandados han alegado que los actores construyeron otra vivienda y que la misma no ha sido incorporada a los planos lo cual obsta a la

subdivisión del inmueble.- Volviendo al agravio, no encontrándose probado ni reconocido que los actores ampliaran la propiedad y que ello resulte necesario incorporarlo a los planos he de desestimar dicho agravio.- Sin perjuicio de ello y si al momento de la escrituración ello quedara corroborado, deberán los demandados modificar los planos en cuanto les corresponda y a su cargo.- Seguidamente plantean que no se trató en la sentencia en crisis la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta respecto del Sr. Ruiz, dicen que el mismo actuó como gestor y no como responsable directo de las obras, que en su caso debieran requerir la escrituración a Viviendas Hormisol.- Asimismo manifiestan que el Juez falló extra petita toda vez que los demandados solo interpusieron la reconvención respecto de Ruiz.- En primer lugar y respecto de la excepción de falta de legitimación respecto del Sr. Ruiz, resultan insostenibles los argumentos vertidos por los apelantes, es que el mismo Sr. Ruiz se presenta en autos como actor invocando su derecho a reclamar la resolución de contrato, en ningún momento viene en representación o como gestor de Viviendas Hormisol, y ello surge además sin hesitación alguna del boleto de compraventa (copia) adjuntado a fs. 175/175 vta. por los actores y del boleto de compraventa (original) adjuntado a fs. 59/59 vta. por los demandados.- Todo ello conlleva sin más a desestimar los agravios.- Por otra parte y en relación a la situación de la Sra. Torres, es dable decir que al tratar el Sr. Juez en la sentencia la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los demandados respecto de la misma, también se refirió a la posibilidad de ser condenada a la escrituración, a los fines de clarificar la cuestión transcribo la parte pertinente: ?La defensa se sostiene en que el contrato base de la pretensión resolutoria solo fuera suscripto por Germán Orlando Ruiz, y no así por su esposa Sra. Angélica Alejandra Torres. Consecuente con esta defensa, al reconvenir por escrituración -los demandados-, lo hacen contra el Sr. Ruiz en exclusividad. La Sra. Torres al responder la excepción alega que el hecho de ser la cónyuge del sr. Ruiz la habilita para demandar como lo hizo (en base al contrato). En segundo lugar, dice que la Sra. Torres es la propietaria de los lotes donde se construyó el complejo de departamentos (refiere donde se encuentran las escrituras, causa iniciada contra Juan Carlos Acosta y otra). Y dice finalmente que ?La actora Angélica Torres es parte interesada en el conflicto dado que resulta ser titular registral y si bien no suscribió el boleto personalmente, si realizó todas las operaciones tendientes a completar la finalización de la obra, esto es suscripción de planos y documentación, intervención en juicios a causa del desorden de pagos de los demandados junto con otros morosos, etc. Además obsérvese que de constatarse que los recibos de supuestos pagos que lo demandados dicen haber realizado y que ellos mismos acompañan en su responde, EXISTEN RECIBOS DE ENTREGA DE DINERO A LA SRA. ANGELICA TORRES. Si ella no es parte, ¿por qué supuestamente le abonaron dinero?...? (fs. 132 vta y 133). Queda claro que la actora reconoce no haber suscripto el contrato, sin perjuicio de ello, en su ejecución (firma de recibos, comienzo de ejecución de las prestaciones para escriturar, etc) da cuenta de un rol protagónico -conocido y consentido- por la contraria que la legitima para reclamar, pero también para ser reclamada en el supuesto caso de la procedencia de la reconvención. En ese sentido, habré de rechazar la excepción, teniendo en la persona de Torres alguien quien se ha obligado por el contrato y exige por el contrato. No así el argumento de resultar cónyuge de quien firmara el contrato, puesto que ese argumento desconoce el régimen patrimonial del matrimonio.?- Es lo cierto que los apelantes no rebaten dichos fundamentos, lo cual podría implicar la deserción del recurso en tal aspecto por insuficiencia en los agravios, ahora bien, es también lo cierto que la legitimación puede ser observada de oficio, por ello he de tratar igualmente dicha cuestión.- Del escrito de reconvención surge que la escrituración es reclamada al Sr. Ruiz en su calidad de firmante del contrato.- Ahora bien, la Sra. Torres y el Sr. Ruiz iniciaron la acción de resolución de contrato precisamente en base al boleto en el que surge el compromiso de la escrituración del bien.- En dicha demanda se presentan como propietaria la Sra. Torres y cónyuge de la misma el Sr. Ruiz, y también como legitimados a reclamar la resolución del contrato de compraventa por medio del cual vendieron a los demandados la vivienda a construirse.- Los mismos actores se erigieron en legitimados activos respecto de dicho boleto, lo cual implica entonces que puedan ser legitimados pasivos por el mismo contrato.- Y si bien los reconvinientes debieron instar expresamente la acción de escrituración respecto de la Sra. Torres, es lo cierto que ante la actitud asumida por la Sra. Torres y el Sr. Ruiz en los presentes autos, razones de celeridad y economía procesal indican que ambos sean condenados a escriturar, con los alcances que luego expondré, teniendo esencialmente en cuenta que la Sra. Torres tuvo oportunidad de defenderse en autos no viéndose afectada su legítima defensa y que por otra parte igualmente habría de habérsela citado al proceso, es que claramente se presenta la situación de un litisconsorcio pasivo necesario al resultar la misma titular de los terrenos en los que se construyeron las viviendas.- Entiendo que así no se vulnera la congruencia, a fin de ser más explícita al respecto me permito en este estado citar un voto de quien fue nuestro estimado colega el Dr. Bagú (sentencia confirmada por otra parte por la SCBA tal como luego citaré) y en el que se trata los límites de la congruencia: ?Anticipo criterio en el sentido que los argumentos traídos a consideración del Tribunal por el alzamiento habido, no alcanzan para conmovier la correcta interpretación de los hechos y derecho aplicable realizada por el Juez de Primera Instancia y mucho menos para obtener la revocación que los apelantes anhelan (art. 34 inc. 4° del Código Procesal). 1) La congruencia, cual trascendental regla de la actividad de sentenciar (Alvarado Velloso, Adolfo: ?Introducción al estudio del Derecho Procesal?, Primera Parte, p. 273) implica ?la necesaria correspondencia que debe

existir entre la sentencia y las pretensiones deducidas en juicio?; de allí que toda sentencia debe versar sobre las cuestiones planteadas por los justiciables, recaer sobre el objeto reclamado y pronunciarse en función de la causa invocada? (Fenochietto, Carlos-Arazi, Roland ?Código ...? T. I, pág. 138). También se ha explicado que el proceso civil está gobernado por el principio dispositivo, de lo que se sigue que a las partes incumbe fijar el alcance y contenido de la pretensión y oposición, allegando los datos que conforman sus elementos (sujeto, causa y objeto). Esta actividad concurre a delimitar el thema decidendum, al que debe ajustarse el órgano judicial. La sujeción de marras se denomina congruencia, y cabe definirla como la conformidad que media entre la sentencia y la pretensión o pretensiones que constituyen el objeto del proceso, más la oposición u oposiciones en cuanto contornean ese objeto. Ese ?acople? que exige el principio de congruencia debe observarse respecto de la totalidad de los elementos definidores de la pretensión y oposición: es decir, la sentencia debe amoldarse de modo estricto a las personas, a la calidad de las partes que intervinieron en el proceso, al objeto del litigio y a la causa o vínculo puesto en discusión (Azpelicueta - Tessone ?La Alzada. Poderes y Deberes?, pág. 157 y sig.; esta Sala, causa n° 52134, ?Banco de la Provincia de Buenos Aires?, 12/11/08). En la misma orientación se pronunció en un precedente la Sala ?C? de la Cámara Nacional, afirmando que ?El principio de congruencia que emerge de los arts. 34 inc. 4to. y 163 inc. 6 del C.P.C.C.N. impone que la sentencia debe ajustarse a los términos en que quedara trabada la litis, según lo expuesto en los escritos de demanda y contestación y sus respectivas respuestas, estando vedado al juez resolver distinto o más allá de lo pedido. De lo contrario se afecta el principio constitucional de defensa en juicio? (Trib. Cit. ?S.P.N. v D., O.L.? del 09/08/2010, Lexis N°7007212). Esta Sala se ha pronunciado reiteradamente, y en precedentes que versaban sobre las más variadas cuestiones, sobre la conveniencia de flexibilizar el principio de congruencia en determinados supuestos, en consonancia con la tendencia seguida por la Sala ?C? de la Cámara Nacional Civil en el precedente antes citado. Adoptándose esta postura en un caso que versaba sobre liquidación de una sociedad conyugal, avalándose la decisión de primera instancia de incluir en la sentencia bienes que no habían sido mencionados en los escritos constitutivos de la litis pero que iban incorporándose al proceso en la etapa de prueba (causa N° 53.402, ?Ríos? del 04/11/09). También hemos tenido oportunidad de afirmar que no se vulnera el principio de congruencia cuando se concede menos de lo solicitado, aún en los casos en que no hubiera comparecido el demandado (causa n° 53.489 ?Alvarado?, del 30/10/09, con sus citas). ?Bien apuntaba Emerson ?que las ideas nacen dulces y envejecen feroces? y mientras, por un lado, el advenimiento de la congruencia constituyó un bienvenido avance, por el otro, su acatamiento irrestricto encierra serios peligros para un dar a cada uno lo suyo rectamente entendido. Por ello, hoy son objeto de estudio diversas hipótesis donde necesariamente se deben morigerar las consecuencias del principio de congruencia. En este nuevo terreno resulta de interés traer a cuento que -siguiendo rumbos brasileños- se ha pergeñado el concepto de ?resultado práctico equivalente? para mejor identificar qué se debe conceder cuando no se otorga lo requerido por el justiciable. Acertadamente, Enderle consigna en la Introducción a su obra que en torno de la flexibilización de la congruencia ? se ha impuesto una redefinición de la congruencia que, partiendo de su conceptualización clásica, resulta abarcativa de los requerimientos que exige la hora actual, sin apego a aquellas prescripciones que hablaban de una rigurosa, exacta y minuciosa correlación entre pedidos y sentencia? (Jorge W. Peyrano en el Prólogo de ?La Congruencia Procesal? de Guillermo Jorge Enderle pags.12/13, Rubinzal-Culzoni Editores).? (Esta Sala sentencia única en causas n° 56.743 ?Verna de Bourdette...? y n° 56.744 ?Badillo...? Del 27.08.2013 confirmada por la SCBA conforme causa C 118.896).- En otro aspecto es dable decir que, negarse a la escrituración el Sr. Ruiz alegando que solo fue ?gestor? y no vendedor y por su parte la Sra. Torres invocando que no fue reconvenida, y que no firmó el contrato, importa volver contra los propios actos (resultando ello inadmisble), es que precisamente se presentaron ambos como legitimados al iniciar la demanda de resolución contractual. Tal como lo tiene dicho la Excm. Suprema Corte Provincial, ?como una derivación necesaria e inmediata del principio general de buena fe resultan inadmisibles las alegaciones que importen ponerse en contradicción con los propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces? (causa ?Vila, Oscar A. y otra en: Banco Coop. de la Plata Ltda. c/ Nizza de Torales, Lydia y otros?, del 20.05.97., con sus citas, publ. en LLBA-1997, 893, entre muchas otras, ésta Sala causa n° 57621 ?Aroztegui...? Del 12.03.2013). Por otra parte y en su caso el Sr. Ruiz como vendedor de cosa ajena (arts. 1329, 1330 CC) a fin de cumplir con la obligación de escriturar debería lograr la ratificación de dicha venta por parte de la Sra. Torres o en su caso convertirse en sucesor singular del bien.- En el sub lite la ratificación prevista en el art. 1330 del CC se infiere claramente ante la actitud asumida por la Sra. Torres.- En honor de verdad no solo puede interpretarse como una mera ratificación, toda vez que la misma Sra. Torres se erigió como parte del contrato de compraventa.- Conforme todo lo expuesto entiendo que si bien en la sentencia de grado se condena a la ?parte actora? a los fines de la escrituración el alcance de la misma debe entenderse como obligado a la misma al Sr. Ruiz y la Sra. Torres a los fines de la ratificación prevista en el art. 1330 del C.C. Antes de concluir el voto he de agregar que, al momento de la escrituración los demandados reconvinentes deberán abonar a los actores en caso que surja un saldo a favor éstos al practicarse la liquidación entre el monto adeudado de U\$S 1992,94 y lo abonado en concepto de pago por subrogación conforme se explicitara antes.- Asimismo y tal como ya lo señalara antes si los demandados hubieran realizado una

ampliación que implique la modificación del plano de su unidad funcional deberán abonar los gastos correspondientes (art. 36 CPCC).- IV) En cuanto a las costas, es lo cierto que cuando se deduce reconvencción corresponde imponer costas y regular honorarios sobre cada una de las pretensiones (art. 26 ley 8904; Fenochietto-Arazi, ?Código...?, T. I, pág. 285), en la instancia de origen no se discriminaron las mismas y se impusieron en su totalidad a los actores, ello no fue objetado por ninguna de las partes.- Ahora bien las costas de Alzada y atento el modo en que se resuelve, deben imponerse por la acción rechazada de resolución de contrato a los actores y por la reconvencción de escrituración también a los actores reconvenidos (art. 68 del C.P.C.C.).- La regulación de honorarios se difiere para la oportunidad del art. 31 de la ley 8904. Así lo voto.- Los Señores Jueces Doctores LOUGE EMILIOZZI y CARRASCO, adhirieron al voto precedente por los mismos fundamentos.- A LA SEGUNDA CUESTION: La Señora Juez Doctora COMPARATO dijo: Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, propongo al acuerdo: 1) Desestimar en lo esencial los agravios esgrimidos por los actores; 2) Confirmar la sentencia de fs. 314/324 con los alcances que surgen del apartado II c) respecto del monto del pago por compensación; 3) Disponer que en el mismo momento de la escrituración los demandados abonen a los actores en el caso de surgir saldo deudor al pesificarse la suma de U\$S 1992,94 con más los intereses moratorios -los que se determinarán en la instancia de origen y conforme las leyes de emergencia- desde Julio de 2001 hasta septiembre de 2004 en el que se compensa la suma de \$ 3.716,34, 4) Las costas de Alzada se imponen por la acción rechazada a los actores y por la reconvencción que prosperó a los actores reconvenidos, a los demandados por la reconvencción (art. 68 C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 8904 y 14.697).- Así lo voto.- Los Señores Jueces Doctores LOUGE EMILIOZZI y CARRASCO, adhirieron al voto precedente por los mismos fundamentos.- Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente: - SENTENCIA - POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del CPCC, se RESUELVE: 1) Desestimar en lo esencial los agravios esgrimidos por los actores; 2) Confirmar la sentencia de fs. 314/324 con los alcances que surgen del apartado II c) respecto del monto del pago por compensación; 3) Disponer que en el mismo momento de la escrituración los demandados abonen a los actores en el caso de surgir saldo deudor al pesificarse la suma de U\$S 1992,94 con más los intereses moratorios -los que se determinarán en la instancia de origen y conforme las leyes de emergencia- desde Julio de 2001 hasta septiembre de 2004 en el que se compensa la suma de \$ 3.716,34, 4) Las costas de Alzada se imponen por la acción rechazada a los actores y por la reconvencción que prosperó a los actores reconvenidos, a los demandados por la reconvencción (art. 68 C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 8904 y 14.697). Notifíquese y regístrese.-

041831E