

Expte. N°: JU-553-2008 LUI SAUL ERNESTO C/G. F. MOTOR SPORT S.R.L. S/ ESCRITURACION

N° Orden: 96

Libro de Sentencia N°: 54

/NIN, a los 25 días del mes de Junio del año dos mil trece, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN Y JUAN JOSE GUARDIOLA, en causa N° JU-553-2008 caratulada: "LUI SAUL ERNESTO C/G. F. MOTOR SPORT S.R.L. S/ ESCRITURACION", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Juan José Guardiola y Ricardo Manuel Castro Durán.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

- 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?
- 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Guardiola dijo.

1) En la sentencia dictada a fs. 513/522 se rechazaron tanto la demanda que por escrituración entabló Saúl Ernesto Lui contra GF Motor Sport SRL como la excepción de falta de legitimación -al servir el boleto de compraventa glosado a fs. 14/16 de título para exigir la escrituración- y la reconvencción que interpusiera éste por resolución contractual y daños y perjuicios. Se impusieron las costas en el orden causado practicándose una regulación de honorarios profesionales única sin distinguir las acciones a las que correspondieron las tareas pero computando sus respectivas bases regulatorias.

Para así resolver la Sra. Jueza Dra. Morando entendió que habiendo transcurrido con exceso el plazo de dos años previsto por el art. 56 LCQ desde la presentación en concurso preventivo del actor comprador (3/10/2002), la acción de resolución contractual y daños por las que se reconvino está prescripta. Consideró que no obsta a la

aplicación de dicho precepto las circunstancias de que se trate de un acreedor no concurrente por omisión de su denuncia toda vez que los edictos dan la publicidad suficiente a publicación y que en el concurso no exista acuerdo homologado, por cuanto nunca se allegaron conformidades a una propuesta en tanto el deudor Lui fue celebrando acuerdos individuales con cada uno de los acreedores y allegando las cartas de pago.

Señala también que Lui nunca ofreció cumplir su obligación de dar (solicitar autorización en el concurso para pagar el saldo de precio -u\$s 132.000 que debían abonarse en cinco cuotas en plazos que iban desde el 15/10/2002 hasta el 15/4/2004- y constituir hipoteca). "Sin perjuicio de ello solicitó la escrituración del bien en la 'convicción' que su obligación de pagar se encontraba 'saneada' por el efecto del art. 56 LCQ". En relación a esto expresa "que la escrituración solicitada por Lui, resultaría de cumplimiento imposible, por dos razones: 1) por cuanto el propio Lui no ha cumplido con su obligación de pagar las cuotas estipuladas en el contrato y 2) por cuanto el inmueble ya no se encuentra en cabeza del demandado" al haber sido enajenado por subasta pública decretada en una ejecución seguida ante la justicia comercial nacional por Sergio L. Polze contra GF Motor Sport. SRL.

Apelaron el fallo ambas partes y el actor los honorarios regulados por altos (fs. 536 y 548).

En su expresión de agravios de fs. 559/571 el apoderado de la demandada Dr. Fernández señala la contradicción en que supuestamente incurre la sentenciante en haber rechazado la excepción de falta de legitimación cuando luego enarbola los fundamentos con que fuera opuesta: que el ejercicio de la acción de escrituración resultó de cumplimiento imposible, por la subasta del bien a raíz del incumplimiento de la obligación a cargo del actor y que no puede pedir la escrituración quien no pagó las cuotas establecidas en el contrato. Esos mismos fundamentos y lo previsto por la cláusula 7ma. del boleto hacen procedente, según sostiene, la resolución y la indemnización de los daños reclamados consistentes en la ejecución del inmueble,

aprovechándose hasta la subasta del mismo. Confirma tal conclusión y la mala fe del actor lo aseverado por la juzgadora en el sentido de que "el deudor concursado -Lui- jamás denunció el contrato objeto de la acción en tratamiento en la presente, no sugirió la posible incorporación del bien a su patrimonio ni solicitó autorización para cumplir con las prestaciones pendientes (art. 16 LCQ)". Critica que se haya considerado prescripto su reclamo, ya que el plazo bienal no se corresponde con el caso de autos, entre otras razones por el carácter continuado de los daños e incumplimiento del actor. Cuestiona por último la imposición de costas, las que solicita sean íntegramente a cargo del actor vencido.

Por su parte, el Dr. Quintanal en representación del actor a fs. 573/582 luego de destacar que la falta de denuncia de la existencia del boleto en el concurso no ha causado ningún perjuicio ya que el demandado vendedor tuvo suficiente conocimiento del mismo conforme actos que detalla y que omitió sin invocar justificativo alguno presentarse a verificar; aduciendo que su representado no ha provocado ni realizado acto alguno en perjuicio de los acreedores ya que todos los que concurrieron percibieron el total de sus acreencias, apunta que luego de 7 años sin intentar la verificación tardía de su crédito intenta ejercer derechos respecto del boleto cuando los mismos en su totalidad se hayan prescriptos (art. 56 LCQ) En función de ello es que la condena de escrituración es procedente sin que además la mentada imposibilidad sea tal ya que hubo una anotación de litis ordenada a fs. 88 de este proceso respecto del inmueble luego subastado sobre cuyos efectos omitió pronunciarse. Se agravia igualmente por la imposición de costas ya que todos los derechos derivados del contrato a favor del demandado reconviniendo están prescriptos; planteo exitoso por el que además no se impusieron ni regularon honorarios, lo mismo que por la excepción de falta de acción en que la contraria fue vencida.

Ejercieron recíprocamente su derecho de responde. La parte demandada resiste la impugnación esgrimiendo como fundamentos que merecen rescatarse que la contraria se intenta desligar de su responsabilidad de no recabar la conformidad de la sindicatura y la

autorización judicial para efectuar los pagos omitidos, que la anotación de litis fue tres años posterior al embargo que derivó en la subasta y que las infundadas articulaciones de Lui en la causa comercial incrementaron absurdamente la liquidación ejecutoria (fs. 588/597). A su turno, el Dr. Quintanal luego de reclamar la deserción por insuficiencia recursiva pone de resalto que el vencimiento de las cuotas ocurrió ya habiéndose presentado en concurso por lo que no correspondía afrontar las mismas sino atender a los acreedores verificados. Insiste en que todos ellos han percibido sus acreencias, que cualquier reclamo de la contraria (entre ellos el cobro de la deuda via concursal o contractual) se encuentra alcanzado por la prescripción del art. 56 LCQ y que el ejecutante comprador del inmueble Polze carece de buena como adquirente por lo que la imposibilidad de escriturar no es tal. Respecto de la excepción de falta de acción expresa que no se entiende el fundamento cuando la legitimación de las partes emana directamente del boleto en que intervinieron los socios gerentes de la firma como vendedora y Lui como adquirente (fs. 598/606).

Firme el llamado de autos para sentencia de fs. 607 se está en condiciones de resolver (art. 263 del CPCC).

2) En esa tarea liminarmente he de decir que más allá del acierto o error en los fundamentos del ataque por parte de la demandada reconviniendo al pronunciamiento no advierto deficiencias técnicas que sean óbice para su revisión, en tanto satisfacen adecuadamente el recaudo formal de una crítica concreta y razonada, por lo que la deserción pretendida no puede prosperar (art. 260 CPCC).

Dicho esto, advierto que conforme ha decidido nuestro más Alto Tribunal, los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, ni tampoco cada medida de prueba; sino solamente aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso, según la forma en que ha quedado trabada la relación procesal (CSJN Fallos: 144:611; 258:304, 262:222, 265:301, 272:225, 274:113, 276:132, 280:3201, 303:2088, 304:819, 305:537, 307:1121, entre otros). Con este criterio, trataré de explicar lo

más claramente posible las razones por las que entiendo que el fallo no ha hecho una derivación correcta del derecho aplicable a la circunstancias del caso.

Evidentes son las contradicciones en que incurre ya que si conforme el art. 56 LCQ están prescriptas las acciones emergentes del boleto de compraventa de resolución y daños y perjuicios también lo estaría la correspondiente al cobro del saldo impago -tal como lo invocó el comprador al reclamar la escrituración- y en este sentido no existiría incumplimiento actual alguno de su parte como obstáculo a su pretensión de perfeccionar formalmente el título para la transmisión de dominio (arts. 1185, 1187, 1184 inc. 1, 2602 y 2505 CCivil). Resulta también incompatible invocar como fundamento de ese rechazo a la par de esa falta de pago (estimada como jurídicamente subsistente) el hecho de que la transmisión del dominio de la cosa es imposible por haber sido subastada, dado que si fuera éste el caso, la obligación se transformaría directamente (art. 889 C. Civil) o en la etapa de ejecución (arts. 511 y 513 CPCC) en los daños y perjuicios sustitutivos (el valor del inmueble).

Ninguna incongruencia en cambio existe en haber desestimado la excepción de falta de acción como achaca la demandada, toda vez que la pretensión de llevar a cabo el negocio de cumplimiento o de segundo grado no se ve impedida por la circunstancia de que actualmente no sea el emplazado titular dominial de la cosa comprometida (arts. 505, 574, 576, 1409, y conc. del C. Civil) sin perjuicio de que termine resolviéndose, como he expresado en la obligación de pagar los daños correspondientes (arts. 579, 1412 y conc. CCivil; Kiper Juicio de escrituración n° 41 p. 285 y ss, Llambías La obligación de escriturar ED 2-1065, Rezzónico Estudio de los contratos To. I p. 402, Mosset Iturraspe-Novellino La obligación de escriturar Ed. La Rocca p. 104/5). Repárese que incluso el art. 146 LCQ solo exige que sea el concurso el que se encuentre en condiciones de cumplir el contrato definitivo. Recordemos que la aptitud se caracteriza como legitimación para obrar, es decir la que determina la coincidencia entre

las partes que efectivamente actúa en el proceso y las que la ley habilita especialmente respecto de la materia sobre la que versa el proceso (activa o pasiva). La pretensión debe ser deducida por y frente aquél que la ley habilita especialmente como parte legítima. La pauta está dada por la titularidad activa o pasiva de la relación jurídica sustancial controvertida en el proceso. La ausencia de ella torna admisible la defensa de falta de acción (*sine actione agit*), que debe ser analizada al momento de la sentencia, con carácter previo a los requisitos de fundabilidad. Revistiendo ambas partes procesales la calidad de contratantes por el boleto de compraventa su legitimación sustancial de la que derivan las acciones entabladas deviene incontrastable, independientemente del cumplimiento de los recaudos que hacen a la vigencia e idoneidad de aquellas.

3) A mi modo de ver la solución de este entuerto exige algunas precisiones:

a) La apertura del concurso provoca entre sus efectos la de ciertos contratos que no quedan resueltos ni continúan después de ella sino que quedan "suspendidos" a las resultas de lo que se decida a su respecto, a la espera de que se decida su asunción o no por el concurso. En esa categoría se ubican los contratos con prestaciones recíprocas pendientes, esto es, en los que tanto el contratante in bonis como el concursado se adeudan recíprocamente, en forma total o parcial, sus respectivas prestaciones. Se trata de contratos en curso de ejecución (que alguna de las partes haya iniciado su ejecución v. Alfredo J. Castañón Concurso preventivo: contratos en curso de ejecución con prestaciones recíprocas pendientes LL 1988-B-884), en los que el estado concursal de uno de los contratantes sobreviene en un determinado momento del cumplimiento de las obligaciones pactadas y en los que la prestación a cargo de una de las partes no ha sido íntegramente cumplida (situación esta subsumida en la previsión de los incs. 1 y 2 del art. 143 LCQ aplicables tanto al concurso como a la quiebra CC0001 LZ 66157 RSI-591-8 I 30-9-2008, Celulosa Campana S.A s/ s/ Concurso S/ Incd. Restitución de bienes promovido por

Citibank JUBA B2551281; Horacio Lamas en Instituciones de Derecho concursal Ad-Hoc p. 229).

b) La escrituración sin dejar de ser una obligación común a las partes (Primeras Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil 1982; Mosset Iturraspe-Novellino ob. cit. p. 79) gravita especialmente sobre el vendedor al conformar el título suficiente para que la entrega del inmueble comprometida sea transmisiva del dominio y reporte el beneficio económico perseguido por la otra parte al contratar, de contenido superior al de la mera posesión (art. 2355 C. Civil). Siendo ello así y existiendo un saldo de precio pagadero en cuotas no vencidas a la apertura del concurso, evidente es que estamos ante un negocio en curso de ejecución con prestaciones recíprocas pendientes.

c) La doctrina y jurisprudencia civilista y concursal son contestes en que los efectos del concurso o quiebra en relación a los boletos de compraventa están regulados en el art. 146 LCQ. Pero éste al igual que el art. 1185 bis CCivil que le dio origen se ocupa de la situación específica del adquirente in bonis. Y esta cuestión por las implicancias sociales en juego es la que ha concitado casi exclusivamente los análisis.

d) Sin perjuicio de que para parte de la doctrina el art. 20 LCQ solo comprende contratos de ejecución continuada o de duración (Javier Antonio Lorente y Ernesto Eduardo Martorell "Tratado de concursos y quiebras To. II B Depalma p. 38 y nota 80; jurisp. cit. por Guillermo Mario Pesaresi Ley de concursos y quiebras anotada con jurisprudencia p. 117) y algún fallo ha entendido que dicha norma solo alcanzaría a los contratos normales o corrientes de la empresa o actividad del concursado (CCiv y Com BBlanca 6/6/1978 Rep.LL 1980-2015 n° 48) -con lo cual quedaría excluido de plano el boleto de compraventa que nos ocupa-, en tanto otra corriente interpretativa opuesta sólo lo considera aplicable a los de ejecución diferida (Héctor García Cuerva "Efectos de la apertura del concurso..." ED 1978-A-798; CNCom Sala A LL 1996-C-769 Sala E LL 1993-A-542); coincido con quienes dicen que "no se debiera leer en la ley más de lo que la norma

dice. El art. 20 (antes artículo 21 de la ley 19551) no efectúa discrimen alguno sobre la modalidad contractual (de ejecución continuada o diferida), más bien coloca el énfasis en destacar que la relación contractual debe estar en curso de ejecución pero además existir prestaciones pendientes de cumplimiento para ambas partes, más allá de que sea una prestación única diferida en el tiempo o de tracto sucesivo" (Miguel A. Raspall- Rubén Médici " Verificación de créditos" Ed. Juris To. 1p. 398) Es que "con arreglo a los arts. 15,16 y 20 LCQ para que los contratos celebrados por el deudor antes de la apertura del concurso preventivo puedan continuar deben concurrir dos extremos: I) que se trate de contratos en curso de ejecución y II) que existan prestaciones recíprocas fluyentes o de tracto sucesivo. Por el contrario, aún cuando se trate de contratos en curso de ejecución, si existen prestaciones recíprocas pendientes, nace la facultad del deudor de peticionar la continuación en los términos del art. 20 1º parr. LCQ...En una palabra, el art. 20 LCQ aprehende a los contratos cuando las prestaciones del concursado y del tercero contratante no se encuentran ejecutadas porque no llegó el momento para ello" (Francisco Junyent Bas- Carlos Molina Sandoval "Ley de Concursos y quiebras Comentada" Abeledo Perrot To. I p. 165).

Con este entendimiento han emplazado en dicho precepto los boletos de compraventa del comprador concursado con obligaciones pendientes, entre otros los fallos del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Río Negro "Gallucci, Claudio Guillermo" 24/04/2007 La Ley Online AR/JUR/1230/2007 y de la CNCom Sala A 4/9/1998 "Sanatorio Modelo Islas Malvinas s/ Concurso s/ Incidente de resolución contractual" ED 181-389, que traigo a colación específicamente por cuanto el primero reconoció que el acreedor in bonis está eximido de verificar en los términos del art. 32 LCQ y el segundo al señalar que si la concursada no requirió oportunamente la pertinente autorización judicial para continuar con la ejecución del mismo, la actitud de la contraria de resolver el acuerdo se ajusta a las disposiciones del art. 20LCQ, aspectos sobre los que luego volveré.

e) Siendo que el concursado mantiene en principio la administración de sus negocios con la vigilancia de la sindicatura, la ley en la norma que nos ocupa le delega la elección de la continuación y el cumplimiento de las cláusulas contractuales pendientes (Jorge D. Grispo "Concursos y quiebras" Ad-Hoc p. 177/178). Le confiere así una facultad exorbitante del derecho común que se justifica en la situación de insolvencia para optar por ello o no según la conveniencia empresarial. Sólo él tiene la prerrogativa de recabar la autorización judicial para la continuación (Junyent Bas - Molina Sandoval ob. cit. pág. 165/6).

Más allá de las críticas que formulan algunos a la diferencia de tratamiento de la legitimación en cuanto veda tal posibilidad al tercero in bonis, con el régimen de la quiebra (Pablo C. Barbieri "Concursos y quiebras" Ed. Universidad p. 98) y particularmente con el régimen del boleto del vendedor concursado (art. 146), la apreciación justificada en el supuesto del comprador ya que siendo el mismo el que tiene que afrontar las erogaciones pendientes en el marco de una recomposición patrimonial que no obstaculice una propuesta de acuerdo concursal, es a su intención de proseguir con el mismo o resolverlo recuperando lo entregado a la que debe atenderse.

Por otra parte tampoco se debe olvidar que el concursado no puede seguir con el contrato por su sola decisión (Barbieri ídem), sino que será el juez del proceso quien resuelva ponderando la conveniencia de tal solicitud para las actividades del concursado y la protección de los intereses de los acreedores. Sin duda y conforme también predica el art. 16 para los actos sujetos a autorización, entre los que se encuentran los relacionados con bienes registrables, que éstos son la garantía más cierta para el cobro de las acreencias, lo que en el plano de hipótesis y según las circunstancias del negocio generará "una incipiente tranquilidad a sus acreedores, pues está latente la esperanza de que si las cosas salen mal y su deudor termina quebrando, "algo" se podrá recuperar" (Grispo ídem p. 148) y amerita el tratamiento negocial diferenciado incluso para las prestaciones adeudadas a la fecha de

presentación en concurso (situación que no se verifica en el presente).

f) Ante la falta de decisión del deudor concursado de ejercer la opción continuativa, el tercero contratante in bonis tiene la posibilidad de resolver el vínculo obligacional. Si resuelve, verificará crédito por aquellas prestaciones anteriores a la presentación, sometiéndose al proceso normal necesario y típico del art. 32LC (Raspall -Medici ob. cit. p. 400) pero "si ninguna de las partes se pronuncia acerca de la ruptura del mismo el contrato sigue vigente, sólo que suspendido" (Junyent Bas-Molina Sandoval ídem p. 168; Antonio Tonón Derecho concursal Depalma To. I p. 220).

g) En este estadio latente del boleto de compraventa transitó el concurso preventivo del Sr. Lui, al haber omitido el mismo hasta su denuncia y por la inercia de la parte vendedora pese al anoticiamiento formal de su apertura por la publicación edictal y el conocimiento extrajudicial que tuviera.

Concluido aquel de un modo anómalo sin acuerdo preventivo homologado sino por la carta de pago total de la acreencias, persigue por esta vía en primer lugar obtener el cumplimiento específico de la operación, logrando además el recupero del inmueble del que se vio privado por la ejecución de un tercero contra su cocontratante, y llegado el caso es de suponer su resarcimiento sustitutivo. A tales fines implícitamente postula se tenga por extinta la prestación a su cargo por efecto de la prescripción concursal del art. 56 LCQ.

Por dos razones considero que la misma no opera en el sublite. En primer lugar porque la prescripción bienal resulta abarcativa de cualquier crédito o privilegio respecto del cual pesa la carga verifcatoria (Oscar A. Galindez "Verificación de créditos" Astrea p. 340) y ya que el cocontratante in bonis de un contrato con prestaciones recíprocas pendientes no está sujeto a la carga verifcatoria, ni tampoco queda sometido a la propuesta de acuerdo (Ciminelli, Efectos del concurso preventivo, Ad-Hoc, pág. 126), por lo expresado en el punto anterior, el vendedor no tenía que hacerla oportuna o tardíamente para la conservación de sus derechos. En segundo lugar, porque la

abreviación del plazo ordinario de prescripción de las acciones respectivas que dispone dicho precepto impone una interpretación restrictiva (por ello según criterio mayoritario no se la hecho extensiva a la quiebra) acorde a su ubicación metodológica (Sección III Efectos del acuerdo homologado) y finalidad que la inspira que es la cristalización del pasivo del concursado, favoreciendo la negociación con los acreedores y la aplicación de los efectos del acuerdo homologado para no obstaculizar la posibilidad de recuperación en estos procesos de carácter universal. Desvirtúa ese lógico propósito su aplicación para incrementar el activo obteniendo gratuitamente una ventaja sin la contraprestación a la que está sujeto por el sinalagma contractual, desbaratando derechos de un boleto que no hizo valer, en desmedro de un solo acreedor cuando a los demás se les pagó íntegramente sus créditos (lo que lo asimila económicamente al desistimiento) y no duda en enarbolar en franco olvido del principio "pars conditio creditorum".

4) Así las cosas habiendo expirado los efectos suspensivos del concurso y exteriorizada categóricamente su voluntad de sustraerse de las obligaciones pendientes y en mora que no intenta purgar, nada impide el ejercicio de la potestad resolutoria del vendedor esgrimida judicialmente en tiempo hábil, la que debe ser admitida (arts. 1204, 4023 CC Ramella "La resolución por incumplimiento" p. 171; Lavalle Cobo en Código Civil de Belluscio-Zannoni To. 5 p. 988). No es obstáculo para ello la imposibilidad actual de cumplir la transmisión de dominio por la subasta del inmueble ya que la misma fue sobreviniente a que se hiciera valer el pacto comisorio previsto en la cláusula séptima del boleto glosado a fs. 14/15 (ver fechas de la reconvención y de la efectivización de la subasta en el proceso ejecutivo).

No procede en cambio su reclamo de los daños y perjuicios que invoca en el punto VI de su contestación- reconvención (fs. 170 y ss). Además de consistir los mismos en el resultado de la ejecución judicial por una deuda propia, sin relación causal adecuada con un contrato suspendido durante el concurso, existe una cláusula penal compensatoria ("perdiendo el comprador las sumas entregadas") -art.

652, 655 y conc. CCivil; José María Gastaldi " Pacto comisorio" p. 467 y ss- a la que corresponde atenerse.

En virtud de ello y la enajenación forzada operada (la posesión del inmueble además se hubiera perdido estando en poder de quien la entregó v arts. 789, 2435 CCivil, Juan L Miquel "Resolución de los contratos por incumplimiento" p. 229) no existen efectos reintegrativos o restitutorios a considerar.

5) En lo que hace a las costas de ambas instancias, atendiendo a las particularidades y complejidad jurídica del asunto, entiendo que independientemente de los resultados de las acciones entabladas deben ser distribuidas en su totalidad en el orden causado (arts. 274,68 CPCC).

ASI LO VOTO

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Guardiola dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso - artículo 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC-, Corresponde:

I. REVOCAR la sentencia apelada, rechazando la acción por escrituración y haciendo lugar a la reconvención por resolución contractual del boleto de compraventa de fs. 14/15, sin efectos restitutorios ni daños y perjuicios adicionales a la cláusula penal. Costas de ambas instancias en el orden causado (arts. 68 y 274 del CPCC).

II-Atento los recursos de apelación deducidos a fojas 535, 536 y 548 y la nueva situación procesal del juicio -art. 274 del C.P.C.C., se fijan los honorarios de primera instancia como sigue: al Dr. Juan José Fernández en la suma de \$180.000 (pesos ciento ochenta mil), a la Dra. Valeria Montaldo Maiocchi en la suma de \$60.000 (pesos sesenta mil), al Dr. Federico Blas Quintanal en la suma de \$110.000 (pesos ciento diez mil) y al Dr. Juan Manuel Bava Bussalino en la suma

\$50.000 (pesos cincuenta mil), todo con más el 10% que preceptúa el art.12 inc.a) de la Ley 6716. (arts.16, 21, 27, 28, 46 y ccs. del Dec. Ley 8904).-

III-FIJAR los honorarios de los profesionales intervinientes en esta Alzada de la siguiente manera: al Dr. Juan José Fernández en la suma de \$54.000 (pesos cincuenta y cuatro mil) y a la Dra. Valeria Montaldo Maiocchi en la suma de \$18.000 (pesos dieciocho mil) y al Dr. Federico Blas Quintanal en la suma de \$48.000 (cuarenta y ocho mil), todo con más el 10% que preceptúa el art.12 inc. a) de la Ley 6716. (art.31 Ley 8.904).-

IV-En cuanto al pedido de la aplicación de la Ley 24.432, art.1º respecto de los honorarios de autos, solicitado por el Doctor Federico Blas Quintanal en la apelación de fojas 548, la misma no puede prosperar, toda vez que los honorarios regulados no superan los topes establecidos por el art.505 del Cód. Civil. Asimismo robustece lo dicho ya que las costas fueron impuestas en el orden causado.-

ASI LO VOTO.

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: FDO. DRES. JUAN JOSE GUARDIOLA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, ANTE MI, DRA. MARIA V. ZUZA (Secretaria).-

//NIN, (Bs. As.), 25 de Junio de 2013.-

AUTOS Y VISTO:

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso - artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, se resuelve:

I. REVOCAR la sentencia apelada, rechazando la acción por escrituración y haciendo lugar a la reconvención por resolución contractual del boleto de compraventa de fs. 14/15, sin efectos

restitutorios ni daños y perjuicios adicionales a la cláusula penal. Costas de ambas instancias en el orden causado (arts. 68 y 274 del CPCC).

II-Atento los recursos de apelación deducidos a fojas 535, 536 y 548 y la nueva situación procesal del juicio -art. 274 del C.P.C.C., se fijan los honorarios de primera instancia como sigue: al Dr. Juan Jose Fernandez en la suma de \$180.000 (pesos ciento ochenta mil), a la Dra. Valeria Montaldo Maiocchi en la suma de \$60.000 (pesos sesenta mil), al Dr. Federico Blas Quintanal en la suma de \$110.000 (pesos ciento diez mil) y al Dr. Juan Manuel Bava Bussalino en la suma \$50.000 (pesos cincuenta mil), todo con más el 10% que preceptúa el art.12 inc.a) de la Ley 6716. (arts.16, 21, 27, 28 , 46 y ccs. del Dec.Ley 8904).-

III-FIJAR los honorarios de los profesionales intervinientes en esta Alzada de la siguiente manera: al Dr. Juan Jose Fernandez en la suma de \$54.000 (pesos cincuenta y cuatro mil) y a la Dra. Valeria Montaldo Maiocchi en la suma de \$18.000 (pesos dieciocho mil) y al Dr. Federico Blas Quintanal en la suma de \$48.000 (cuarenta y ocho mil), todo con más el 10% que preceptúa el art.12 inc.a) de la Ley 6716. (art.31 Ley 8.904).-

IV-En cuanto al pedido de la aplicación de la Ley 24.432, art.1º respecto de los honorarios de autos, solicitado por el Doctor Federico Blas Quintanal en la apelación de fojas 548, la misma no puede prosperar, toda vez que los honorarios regulados no superan los topes establecidos por el art.505 del Cód. Civil. Asimismo robustece lo dicho ya que las costas fueron impuestas en el orden causado.-

Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de Origen.- FDO. DRES. JUAN JOSE GUARDIOLA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, ANTE MI, DRA. MARIA V. ZUZA (Secretaria).-

