

Cipolletti, 21 de abril de 2025.

Reunidos oportunamente en Acuerdo los Sres. Jueces y la Sra. Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, los doctores Alejandro Cabral y Vedia, Marcelo Gutiérrez y la doctora E. Emilce Alvarez con la presencia de la Sra. Secretaria, Guadalupe Dorado, para el tratamiento de los autos caratulados **“GUNNAR KROECK EDUARDO C/ SUCESORES DE MAIOLATESI AMERICO, BIARNEZ FELIZA ELIDA, MAIOLATESI MARTA SUSANA Y MAIOLATESI ELIDA EVELINA S/ ESCRITURACION (ORDINARIO)” (Expte. N° CI-25060-C-0000)** elevados por la Unidad Jurisdiccional N° 3 de esta Circunscripción, deliberaron sobre la temática del fallo a dictar, de lo que da fe la Actuaría. Se transcriben a continuación los votos emitidos, conforme al orden del sorteo previamente practicado, respecto de las siguientes:

CUESTIONES:

- 1ra.- ¿Es fundado el recurso?
- 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde?

VOTACIÓN:

A la primera cuestión el señor Juez, doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijo:

I.- Inician las presentes actuaciones con la demanda interpuesta en fecha 22/03/2019 por el Sr. Eduardo Gunnar Kroeck contra la Sra. Elida Evelina Maiolatesi, hija y sucesora de quienes fueran sus progenitores el señor Americo Maiolatesi y la señora Feliza Biarnez, a fin que se ordene la escrituración de un lote terreno situado en calle Juan B. Justo 72 de Cipolletti (nomenclatura catastral NC 03-1-J-161-14).

Relata que el 05/02/2002 adquirió mediante boleto de compraventa un inmueble propiedad del Sr. Americo Maiolatesi, por la suma de \$ 20.000, habiendo tomado posesión del bien, y con el compromiso por parte del vendedor (clausula 4° del documento) de que *“La escritura traslativa de dominio se hará efectiva dentro de los treinta días contados de la fecha para la cancelación de las deudas a que se refiere la*

clausula siguiente”. Esta última, la clausula 5°, hacía referencia a que la suma de \$15.882, que integraba el precio de venta, debía ser destinada por el comprador a cancelar deudas por tasas municipales, contribución de mejoras, impuesto inmobiliario y servicios a ARSA hasta el 31/01/2002 respecto de las parcelas NC-031-J-161-12 y 13 de propiedad del vendedor.

Que fallecido el Sr. Maiolatesi el 19/02/2003, la cónyuge supérstite Sra. Felisa Elida Biarnez y sus hijas, Marta Susana y Elida Evelina, ambas de apellido Maiolatesi, celebraron con el actor un acuerdo transaccional, con el objeto de establecer el saldo de precio de adquisición del inmueble, fijándose en la suma de \$ 16.000, abonado mediante la entrega de 6 cheques girados contra la Sucursal Río Grande, de la Provincia de Tierra del Fuego, del Banco Francés BBVA S.A., con distintas fechas de pago.

En fecha 15/04/2019, advirtiéndose el deceso de la Sra. Biarnez y su hija Marta Susana, se corrió traslado de la demanda únicamente a la Sra. Elida Evelina Maiolatesi, quien contestó a fs. 33/35, solicitando el rechazo de la demanda, con el argumento -a modo de síntesis- de desconocer si se había completado el saldo del precio como así también las obligaciones que tenía a su cargo el comprador, que nunca había sido intimada a escriturar y que el actor tampoco cumplió con la cláusula 7° del instrumento.

A fs. 50, con la noticia del fallecimiento de Elida E. Maiolatesi, se citó a los herederos, la Sra. Daniela Evelina y el Sr. Osvaldo Julio, ambos de apellido Chávez, los que se presentaron el 25/10/2022 -solicitando el cese de su rebeldía declarada el 07/07/2022-, y el 01/11/2022 se celebró audiencia preliminar.

Producida únicamente la prueba ofrecida por la parte actora, en tanto que la propuesta por la parte demandada no fue tenida en cuenta, en virtud de haber sido declarada su extemporaneidad en fecha 09/11/2022, la jueza de grado dictó sentencia el 07/06/2024.

La “a quo” enmarcó el caso en las normas del Código Civil, atento la fecha de celebración de los contratos, e hizo lugar a la demanda de escrituración. Tuvo en cuenta las reglas de la carga de la prueba, conforme art. 377 del CPCC ley 4142 (modificado parcialmente en el actual art. 348 del CPCC ley 5777), y ponderó los siguientes elementos: a) la pericial caligráfica, que arrojó como resultado la indubitabilidad de las firmas insertas en el acuerdo transaccional de fecha 11/07/2003; b) que no acreditó la demandada los supuestos incumplimientos en el pago del importe acordado en ese último convenio, como así tampoco haber realizado acciones para su cobro; c) que

tampoco quedó demostrada la innecesariedad de iniciar el presente proceso, por no haber mediado intimación previa, toda vez que se desprende de los distintos procesos sucesorios que el actor lo intentó.

II.- Disconformes con lo resuelto, los demandados interpusieron recurso de apelación en fecha 18/06/2024, fundados en esta Alzada el 12/08/2024.

En primer término, solicitaron la apertura a prueba en segunda instancia, la que fue rechazada por esta Alzada mediante interlocutorio de fecha 20/09/2024.

En segundo lugar, expresaron agravios.

Primeramente, manifestaron su disconformidad con la falta de acreditación de la firma del Sr. Américo Maiolatesi, en el instrumento privado de fecha 05/02/2022. Refiere que la intervención de Daniela y Julio Chávez se produjo después de más de 20 años del fallecimiento de quienes los precedieron, por lo cual la aseveración de que eran ellos quienes se encontraban en mejores condiciones de aportar documental original es una falacia. Que la parte actora no aportó el material indubitado requerido por el perito (atento la información ampliatoria solicitada por el Colegio Notarial de la Provincia de Río Negro); que lo mismo ocurrió en relación a la respuesta de oficio del RENAPER, que en su oportunidad le hizo saber al perito calígrafo que el material solicitado se encontraba disponible de lunes a viernes en el horario de 10 a 13hs en Av. Roque Sáenz Peña 671 de CABA, prueba que fue desistida por la accionante. Agrega que su parte nunca reconoció la autenticidad del boleto de fecha 2002, como así tampoco reconoció la totalidad del pago del precio por la compraventa efectivizada en el 2002.

En segundo término, insistió en la falta de pago del saldo del precio. Recuerda que la operación que menciona el actor fue realizada hace más de 20 años, motivo por el cual desconoce por completo si el saldo del precio fue cancelado en su totalidad o no, o si por el contrario, se encontraban cumplidas las obligaciones asumidas por el actor en los boletos de compraventa.

Por último, afirma que la Sra. Elida Evelina Maiolatesi nunca fue intimada a escriturar, circunstancia requerida en los boletos de compraventa en cuya validez y vigencia se basa el actor para efectuar el reclamo, pero que no aconteció en la práctica.

III.- Sustanciado el traslado del memorial, el mismo fue contestado en fecha 21/08/2024.

En relación al agravio sobre la falta de acreditación de firma del Sr. Américo Maiolatesi, refiere que los demandados debieron aportar un mayor número de documentos con firmas indubitadas. Que el informe pericial ratificó la autenticidad de las firmas de Biarnez y Maiolatesi en el acuerdo del 11/07/2003, que aunque no se pudo corroborar la firma del Sr. Maiolatesi en el boleto del año 2002, el acuerdo posterior reconoce el mismo entre las partes y respalda su autenticidad. A ello le suma el hecho de la defensa de la Sra. Elida Maiolatesi se base en un supuesto incumplimiento por parte del actor, respecto a algunas disposiciones contractuales del boleto desconocido, implica también un reconocimiento tácito de su autenticidad. Considera que el agravio en sí no constituye una crítica razonada y concreta del pronunciamiento.

Respecto del segundo agravio, en cuanto a la falta de pago del precio de venta, señala que aunque el BBVA no pudo proporcionar información sobre los cheques, debido a que estos datan de hace más de 10 años, se presentó un informe de la entidad que indica que los cheques fueron cobrados en su totalidad, salvo dos, que uno fue rechazado y el otro aún está activo, y que en relación a ello, la demandada no invocó específicamente esos incumplimientos ni aportó prueba alguna para entender las razones que hubo detrás del rechazo del primer cheque.

Refiere asimismo que aún cuando se considerara lo expuesto como incumplimientos por parte de la accionante, la portadora de los títulos cambiarios tuvo diversas acciones a su disposición para obtener su cobro y demostrar en autos la falta de percepción efectiva de las sumas comprometidas, la demandada no probó haber enviado una intimación extrajudicial, ni tampoco inició una acción ejecutiva para su cobro, dejando prescribir la acción cambiaria. Agrega que, ante la supuesta falta de intimación previa, fue debidamente acreditado por su parte haber intentado obtener la escrituración en los procesos sucesorios.

Por último, indica que la demandada no produjo prueba tendiente a acreditar el incumplimiento del pago del servicio de agua, y a ello agrega que la documentación mencionada por el apelante fue desglosada porque fue incorporada con posterioridad al plazo previsto en el art. 333 del CPCC.

IV.- En fecha 10/10/2024 pasan las presentes actuaciones al Acuerdo, para resolver, y;

CONSIDERANDO:

V.- Del análisis de los agravios expuestos por los condenados a escriturar, luce que la crítica a la sentencia recae sustancialmente en la apreciación de la prueba que efectuó la jueza de grado al momento de fallar; que en lo particular, tuvo por válido el contrato de compraventa suscripto el 5 de febrero de 2002 entre el actor y Américo Maiolatesi, habiéndose comprobado la indubitabilidad de las firmas insertas en el acuerdo transaccional del 11/07/2003, que fuera celebrado entre el accionante y las herederas del Sr. Maiolatesi, y por otro lado, sostuvo que la parte demandada no acreditó los incumplimientos alegados al Sr. Gunnar Kroeck, en lo que refieren a la falta del pago del precio o no haber mediado intimación previa a obtener la escrituración.

Ahora bien, previo a adentrarme al tratamiento de los agravios, quisiera hacer una breve síntesis del marco contractual que involucró a las partes, y que se encuentra debatido.

De las constancias de autos, se desprende que, como hemos relatado, el Sr. Gunnar Kroeck habría celebrado el 05/02/2002 con el Sr. Américo Maiolatesi un contrato de compraventa respecto el bien inmueble individualizado como NC-031-J-161-14.

De ese documento, que obra a fs. 6, luce que se pactó en la cláusula 2ª el precio del bien en \$ 25.000, con obligación del comprador de cancelar de la siguiente forma: una seña por la suma de \$ 1.000 (mediante cheque N° 35498); \$ 750 entregados en efectivo; \$ 6.878, que el adquirente reserva para el pago de deudas del inmueble -tasas municipales y servicios ARSA-: la suma de \$ 15.882 -pactado en la cláusula 5º- y la entrega de \$ 490 en el acto de firma de la escritura traslativa de dominio. La referida cláusula 5º estipuló que esa suma de \$ 15.882 sería destinado a la cancelación de deudas de tasas municipales, contribución de mejoras, impuesto inmobiliario y servicios ARSA, hasta el 31/01/2002, respecto de los inmuebles NC-031-J-161-12 y 13, de propiedad del Sr. Maiolatesi, comprometiéndose a cancelar esas deudas en un plazo no mayor a 1 año desde la fecha de suscripción del contrato. En cuanto a la escrituración del bien, la cláusula 4º indica que la misma se llevaría a cabo a los 30 días del cumplimiento de la obligación precedentemente señalada.

El 19 de febrero de 2003, falleció el vendedor.

Ante ello el actor acompaña en su libelo inicial un acuerdo transaccional (fs. 7),

celebrado en fecha 11 de julio de 2003 entre el actor y las herederas del Sr. Maiolatesi, a saber, Feliza Elida Biarnez (viuda) y las hijas herederas, Marta Susana y Elida Evelina ambas de apellido Maiolatesi. Habiendo acuerdo entre las partes en cuanto al incumplimiento del adquirente en relación a las obligaciones pecuniarias contraídas, mediante “boleto de compraventa que el 05 de febrero celebró con el causante” (clausula primera), coincidieron en cuantificar el saldo del precio adeudado en la suma de \$ 16.000, el que se abonó en ese acto con la entrega de 6 cheques, con distintas fechas de pago entre julio y diciembre del 2003 (un vencimiento por mes). En el mismo acuerdo, pactaron las partes que el rechazo de cualquiera de los cheques, con prescindencia de la causa, habilitaba a las vendedoras a su ejecución judicial (cláusula tercera).

En la clausula cuarta, el comprador asimismo asumió la obligación de pagar la deuda por asfalto que registraba el inmueble con la empresa Quidel, como así también cualquier otro saldo deudor de tasas, impuestos y contribuciones. Por otra parte, la cláusula quinta, carga otras obligaciones al comprador: a) denunciar en el juicio sucesorio de Americo Maiolatesi el saldo del precio, b) tramitar en el mismo juicio la autorización judicial para que sus herederas procedan a otorgar al adquirente la escritura traslativa de dominio, c) tomar a su cargo el pago de impuestos de justicia, sellado de actuación, colegio de abogados y caja forense y cualquier otro gasto que grave el crédito de \$ 16.000 a denunciar en el juicio sucesorio.

Con posterioridad a dicho acuerdo, en fecha 01/11/2004, falleció la Sra. Biarnez.

Así las cosas, el 05/09/2017, el actor se presentó en la sucesión de Americo Maiolatesi, solicitando la escrituración del bien. Sustanciado el traslado de su petición con las herederas, no sólo advirtió el fallecimiento de Marta Susana, sino que al responder el requerimiento formulado por el aquí actor, la Sra. Elida Evelina rechazó el pedido, impugnando desconociendo la presentación.

Posteriormente, iniciado el presente trámite, y corrido el traslado de la demanda, la Sra. Elida Maiolatesi -heredera por aquel entonces- mediante una presentación de similares características a la referida supra, negó los hechos y derechos alegados por el actor. Puntualmente, señaló desconocer si el saldo del precio fue abonado en su totalidad, toda vez que la misma se trataría de una operación realizada por sus padres hace 15 años, que nunca fue intimada a escriturar y refirió haber abonado boletas de agua, cuyo pago era a

cargo del actor, conforme fuera pactado y añadió a ello que el actor habría cedido el boleto de compraventa y no habría hecho efectivo el pago de honorarios profesionales de la sucesión, tal como se había comprometido. Fallecida la referida, continuaron el proceso sus herederos -actuales demandados- los que se presentaron el 25/10/2022.

VI.- Aclarado lo expuesto, me adentraré al tratamiento de los agravios.

El primero de ellos, recae en negativa por parte de los demandados en reconocer la existencia del contrato de compraventa que perfeccionara el Sr. Maiolatesi con el actor, basado en la circunstancia de que no pudo comprobarse mediante pericial caligráfica la firma del primero. Los demandados impugnaron el informe del profesional, que en su pericia de fecha 26/05/2023, refirió que “...*Basándose en las técnicas expuestas y en los resultados obtenidos a través de un análisis minucioso y prolongado de los caracteres gráficos que se revelan del cotejo, el licenciado pasa a dictaminar: PERICIALMENTE SURGE QUE LAS FIRMAS INSERTAS EN LA DOCUMENTAL PRESENTADA QUE MOTIVA ESTA PRUEBA, SON AUTÉNTICAS DE LAS SRAS. FELISA ELIDA BIARNEZ, MARTA SUSANA MAIOLATESI Y ELIDA E MAIOLATESI “VALE DECIR QUE LE PERTENECEN”.*

En relación a la valoración de un informe pericial, sabido es que el informe debe contener una explicación detallada de las operaciones técnicas realizadas y de los principios científicos utilizados. El informe pericial debe ser fundado y contener el análisis detallado de los puntos de pericia; la aclaración de las operaciones técnicas realizadas y las conclusiones deben apoyarse en determinados principios científicos que rigen la materia en cuestión. La ausencia de esa fundamentación no acarrea su nulidad, sino que el juez podrá considerar no tenerla en cuenta. Se ha dicho que “*cuando el dictamen pericial aparece fundado en principios técnicos y no existe otra prueba que lo desvirtúe, la sana crítica aconseja frente a la imposibilidad de oponer argumentos científicos de mayor peso, aceptar las conclusiones. No bastan las disconformidades con las conclusiones del perito, sino que debe tratarse de cuestionamientos fundados con los mismos recaudos exigidos para el dictamen pericial. Debe tratarse, pues, de una “contrapericia”*” (Fasseri, Ricardo Cesar c/ Federación Cinológica Argentina y otro s/ amparo, SENTENCIA.CN CIVIL, 21/5/2024, Id SAIJ: SUC0411420).

Teniendo en consideración las pautas expresadas, no observo motivo alguno para apartarme de lo informado por el profesional, el que, en oportunidad de responder los

planteos de impugnación y nulidad de la pericia formulados por los demandados, refirió la ausencia de aporte probatorio de los accionados para la confección del informe, encontrándose sin dudas estos en mejores condiciones para obtener material indubitado para realizar la tarea encomendada. También, refirió a una cuestión no menor, que era la facultad que tuvieron los demandados, y no aprovecharon, para incorporar un consultor técnico que pudiera señalar defectos técnicos del informe, y no meras discrepancias que no exceden de un mero cotejo de datos y apreciaciones de tipo subjetivas.

Por lo expuesto, considero que las críticas vertidas por los accionados no revisten peso suficiente para desvirtuar las conclusiones del perito, por lo que este agravio no debe prosperar, reafirmando así lo resuelto por la magistrada de grado en cuanto a la autenticidad del acuerdo transaccional del 11 de julio de 2003.

VII.- Clarificado lo anterior, advierto que las manifestaciones vertidas por la Sra. Elida Maiolatesi, quien contestara la demanda a fs. 33/35, afincadas en una postura contraria al reconocimiento del documento del año 2002, atenta contra sus propios actos. Ello en tanto reconoce la existencia del convenio suscripto en el año 2003, sostiene la existencia de obligaciones adeudadas por parte del comprador, pero desconoce el boleto de compraventa originario, suscripto por su padre, el que se encuentra expresamente mencionado en el acuerdo transaccional en su cláusula primera. En momento alguno explicó la razón por la que se había suscripto el segundo convenio si no reconocía el primero.

No es admisible hacer valer un derecho que guarda contradicción con una conducta anterior.

La doctrina de los actos propios implica que “...*nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos ejerciendo una conducta incompatible con la asumida anteriormente. No solo la buena fe entre las partes, sino también la misma seguridad jurídica quedarían gravemente resentida si fuera admisible y pudiera lograr tutela judicial la conducta de quien primero concurre y reconoce el pago de las cuotas reclamadas y luego reprocha que se haya reconocido dicho pago*” (CN Civil, Comercial y Minería, San Juan, *in re* “Cano Hernandez Norma Beatriz c/ Castro Osvaldo Antonio s/ Ordinario”, Id. SAIJ SU50009723).

La Corte Suprema expresó que la doctrina de los actos propios -construida sobre una base primordialmente ética- sirve para descalificar ciertos actos que contradicen otros

anteriores en tanto una solución opuesta importaría restar trascendencia a conductas que son jurídicamente relevantes y plenamente eficaces (Fallos: 327:5073; 325:1787; 323:3035; 316:3199; 316:1802; 316:397; 316:225; 307:1602). En tal sentido sostuvo que la doctrina de los actos propios es una derivación necesaria e inmediata del principio general de la buena fe, se halla reconocida en nuestro derecho positivo, y encuentra apoyo en las conductas anteriores judiciales o extrajudiciales, que generan confianza en quien las ha emitido y suscitan en el justiciable una expectativa de comportamiento coherente futuro (Fallos: 326:3734).

Considero que ha quedado debidamente acreditada la existencia de la relación jurídica entre todas las partes, en la que había derechos y obligaciones recíprocas. Asimismo, considero que el acuerdo transaccional, significó además una novación de la relación jurídica obligacional, al menos tácita, en la que hubo intención de las partes en sustituir la obligación anterior por otra, con la conformidad del comprador y de las herederas del vendedor.

VIII.- En relación a la alegada falta de pago del precio, como así también la cancelación de deudas de impuestos, y tasas impagas, debo señalar que no obra en autos prueba alguna que dé cuenta de ello. En esta cuestión, como bien ha referido la magistrada de grado, no puede soslayarse lo dispuesto por el art. 377 del CPCC en relación a la carga de la prueba.

Respecto a ello, el art. 377 del CPCC conf. ley 4241 (hoy art. 348 CPCC ley 5777) es claro cuando afirma que cada parte debe probar los hechos que alega. Es un deber procesal de la parte acreditar la versión de sus dichos. Explican los autores que “...*Las partes tienen la carga de la alegación y de la prueba; esta última es consecuencia de la primera, ya que no se puede producir prueba sobre hechos que no han sido articulados en los escritos respectivos...; ello en razón del sistema predominantemente dispositivo que rige en el proceso civil. La razón de ser de la carga de la prueba es evitar que por causa de hechos dudosos el juez se abstenga de juzgar la cuestión de derecho que rige la causa. Es por eso que, frente a los hechos inciertos, dudosos o simplemente no probados por las partes, resultan necesarias ciertas reglas que permitan al sentenciador llegar a una certeza oficial. A tal fin, el juez debe responsabilizar a la parte que, según su posición en el caso, debió justificar sus afirmaciones pero, sin embargo, no logró formar la convicción acerca de los hechos invocados como fundamento de su pretensión*”. “*Es importante que el juez valore las circunstancias*

particulares de cada caso, apreciando quien se encuentra en mejores condiciones para acreditar el hecho controvertido, así como las razones por las cuales quien tiene la carga de probar no produce la prueba. Este criterio es aplicado frecuentemente por la jurisprudencia. La teoría de la carga probatoria dinámica o del principio de solidaridad y colaboración considera que tiene que probar la parte que se encuentre en mejores condiciones de hacerlo” (Arazi, R., Rojas J.A., “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y anotado, Tomo I, pag. 571/574, Ed. Rubinzal Culzoni).

Los dichos expresados por los apelantes en cuanto señalan que quienes habrían suscripto los contratos han fallecido o que los mismos se suscribieron hace muchos años, no es óbice para incumplir con la carga que impone el código de rito, que no es ni más ni menos dar apoyo a la postura invocada.

La misma reflexión merece la afirmación de los demandados en cuanto expresan la existencia de saldos adeudados del precio de venta. El mero desconocimiento por parte de los herederos en relación al cumplimiento o no de las obligaciones que se encontraban a cargo del comprador, no puede ser un obstáculo para que prospere la demanda.

En relación al precio, mediante informe bancario acompañado por la actora, el mismo refleja que de los 6 cheques girados, uno fue rechazado y otro de encuentra activo. Se desconocen -atento no haber sido invocados oportunamente por Elida Maiolatesi- los motivos por los cuales no se instó su ejecución o cobro, pero la imposibilidad o falta de voluntad de hacerlo no puede hoy invocarse como causal de incumplimiento. Sin embargo, no puede obviarse el hecho de que en el segundo convenio suscripto por el hoy accionante claramente se pactó en la cláusula tercera que “el rechazo de cualquiera de los cheques indicados –con total prescindencia de la causa que lo motive- habilitará automáticamente a LAS VENDEDORAS para ejecutarlo judicialmente”. Si no lo hicieron o por qué no lo hicieron no resulta relevante para la definición de la cuestión aquí debatida, en tanto claramente tenían habilitada la vía, más allá de que ello no requería pacto en tal sentido.

En cuanto al pago de los tributos de ley en la sucesión de Americo Maiolatesi, se advierte que, no habiéndose dado trámite a la escrituración en aquella, como así tampoco se habría agregado el informe de dominio correspondiente, mal pudo haber

dado cumplimiento a ello el aquí actor. Tampoco puedo corroborar los dichos de los apelantes en cuanto afirman que el actor cedió el bien.

Por último, en relación al supuesto incumplimiento de la actora respecto a la realización de la intimación previa, cierto es que la jurisprudencia es conteste en afirmar que “*Se resolvió que el vencimiento del plazo para escriturar no opera por sí solo como constitutivo de mora de alguno de los obligados, sino que se requiere la interpelación previa pues la obligación de escriturar, como obligación de hacer, recae tanto sobre la parte vendedora como sobre la compradora. Fracasada la escritura en la fecha pactada, es menester analizar la conducta de las partes camino a la escritura para determinar en cabeza de cual de ellas se encuentra la culpabilidad. La autoría de la frustración se puede hallar o en las partes, en una, en otra, o en ambas, o en cabeza del propio notario. Es a través del examen y verificación de la conducta previa de las partes como quedará dilucidada la asunción de las responsabilidades consecuentes*” (Abella, A.N., “Reflexiones sobre la obligación de escriturar”, LLBA201A, Cita: TR LALEY AR/DOC/7774/2010).

Sin embargo, luce de los expedientes vinculados, que el actor cumplió con lo convenido en el acuerdo de fecha 2003, habiendo intimado a las herederas a escriturar el bien en el respectivo proceso sucesorio de Americo Maiolasi -como ya he referido- y en autos “MAIOLATESI ELIDA EVELINA S/ SUCESION AB INTESTATO” (Expte. F-2200-C-3-19), el que no prosperó atento lo ya expresado. Mas certeza de ello resulta imposible, como también pretender que la intimación fuera realizada de modo distinto. Es válida la intimación formulada en los expedientes judiciales.

En resumidas cuentas, no se vislumbra de las constancias de autos elementos suficientes para apartarme del análisis efectuado por la magistrada de grado, debiéndose rechazar el recurso de apelación deducido, confirmándose en un todo la sentencia recurrida. **ASÍ MI VOTO.**

A la misma cuestión el señor Juez, doctor Marcelo Gutiérrez, y la señora Jueza, doctora E. Emilce Álvarez, dijeron:

Adherimos al voto de nuestro colega por compartir los razonamientos fácticos y fundamentos jurídicos.-

A la segunda cuestión el señor Juez, doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijo:

Por las razones expresadas al tratar la primera cuestión, propongo al Acuerdo:

Primero: Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la Sra. Daniela Chavez y el Sr. Julio Chavez en fecha 18 de junio de 2024, y confirmar íntegramente la sentencia de grado del 07 de junio de 2024. Las costas irrogadas por el trámite en esta segunda instancia se imponen a los perdedores (cfme. Art. 62 del CPCC Ley 5777).

Segundo: Por su actuación ante esta segunda instancia, los estipendios del doctor Pablo Luppi se fijan en el 25%, y los del doctor Juan Ignacio Scianca se establecen en el 30%, en ambos casos a calcular sobre los emolumentos que oportunamente les fueran regulados en la instancia de origen (art. 15 y ccdtes de la L.A.). Se ha valorado la naturaleza, trascendencia de la cuestión, calidad, extensión y resultado objetivo de las labores cumplidas ante esa Alzada (arts. 6, 7, 8 y ccdtes.).

Tercero: Regístrese, notifíquese y vuelvan.

ASÍ LO VOTO.

A la segunda cuestión el señor Juez, doctor Marcelo Gutiérrez, y la señora Jueza, doctora E. Emilce Álvarez, dijeron:

Compartiendo la propuesta de solución de nuestro colega, adherimos a ella.-

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA,
DE MINERÍA, Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

RESUELVE:

Primero: Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la Sra. Daniela Chavez y el Sr. Julio Chavez en fecha 18 de junio de 2024, y confirmar íntegramente la sentencia de grado del 07 de junio de 2024; e imponer las costas irrogadas por el trámite en esta segunda instancia a los recurrentes perdedores (cfme. Art. 62 del CPCC Ley 5777).-

Segundo: Por su actuación ante esta segunda instancia, los estipendios del doctor Pablo Luppi se fijan en el 25%, y los del doctor Juan Ignacio Scianca se establecen en el 30%, en ambos casos a calcular sobre los emolumentos que oportunamente les fueran regulados en la instancia de origen (art. 15 y ccdtes de la L.A.). Se ha valorado la naturaleza, trascendencia de la cuestión, calidad, extensión y resultado objetivo de las labores cumplidas ante esa Alzada (arts. 6, 7, 8 y ccdtes.)-.

Tercero: Regístrese, notifíquese y vuelvan.-