000181/2025

Comodoro Rivadavia, siete de mayo de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"<Persona 3> c/ <Persona 1> Y OTROS s/ MEDIDA CAUTELAR", Expte. N° 181/2025,** venido de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (Expte. N° 10237/2024), por haber interpuesto la demandada (ID 1795805) recurso de reposición con apelación en subsidio contra la sentencia interlocutoria N° 07/25 fechada 3/2/25, que rechazó in limine la acción promovida toda vez que no resulta idónea por ser contradictoria en su objeto.

Desestimado el recurso de reposición se concede el de apelación en subsidio.

I- En su memorial (ID 1809021), la recurrente se agravia del punto 3°) de la sentencia toda vez que se desconoce su padecimiento como titular registral que al día de la fecha paga todos los impuestos del inmueble, sin que el Sr. <Persona 3> haya concluido el pago del Boleto firmado, siendo justo accionar por la nulidad fundada en el daño que le causa esta cruel situación. Sostiene que el objeto que se pidió es claro, la Nulidad del Boleto de Compraventa que el Sr. <Persona 3> no cumplió. Transcribe la Cláusula N° 7 del boleto y refiere que se ofreció como prueba en la Acción de Nulidad que se rechazó sin motivo alguno. Concluye que jamás se solicitó que se disponga el cumplimiento forzado del contrato, cuando lo que se le mando es una carta documento que el mismo <Persona 3> la recibió y jamás acepto una gestión de buena fe con ella así se arreglaba este conflicto. Denuncia conducta dolosa fundada en normas internacionales y nacionales.

Corrido traslado de ley, contesta el Sr. <Persona 3>, peticiona se declare desierto el recurso por no constituir el escrito una crítica concreta y razonada de la resolución, subsidiariamente contesta agravios y solicita su rechazo con costas.

II- De las constancias de la causa surge que la Sra. <Persona 1> el 10 de diciembre de 2024 (REC fs. 115/116), promueve contra el Sr. <Persona 3> "…Incidente de Nulidad del Boleto de Compraventa que celebrara con el Sr. <Persona 3> N° <IP 1>., (…) por incumplimiento de las cláusulas que se mencionaran oportunamente, y por haberme causado Daños y Perjuicios en contra de mi propio bienestar económico, por defasaje numérico que el demandado no ha cumplido a mi exigencia." (sic)

Luego señala que celebró un Boleto de Compraventa, por la venta de una vivienda familiar y transcribe la cláusula N° 7 del contrato: "Las partes convienen expresamente que la falta de cumplimiento de alguna de las Cláusulas del presente Boleto hará nacer en favor de la otra parte que cumpliere sin necesidad de interpelación Judicial o extrajudicial alguna el derecho a su arbitrio de: Exigir el cumplimiento con más los daños y perjuicios que le irrogare el retardo, pactándose una Cláusula Penal resarcitoria de DOS MIL PESOS ($2000), por cada día de atraso en el cumplimiento de la Obligación B) O resolver el presente por culpa de la parte Incumplidora. En este último supuesto si la parte incumplidora fuere la compradora, perderá en beneficio de la otra todas las sumas abonadas hasta el incumplimiento del título de total indemnización Si la parte Incumplidora fuere la vendedora, esta deberá reintegrar a la compradora todas las sumas recibidas

hasta el incumplimiento., mas otro tanto a título de Indemnización, .Deberá en este caso entregar las sumas adeudadas en un plazo de 24 horas, si así no lo hiciere deberá entregar en concepto de multa DOS MIL PESOS ($2000), por cada día de atraso, asta la fecha del efectivo pago. Lo expuesto se conviene como PACTO COMISORIO EXPRESO…".

Luego textualmente dice: "Asimismo también los pagos que debía efectuar por mes para la cancelación de su deuda fueron casi todos extemporáneos generando no solo transmisiones misivas de las que no se hizo cargo abonándolas sino que incumplió la séptima y exigió a través de su abogado la transferencia que no se puede hacer el demandado ha causado daños a la vendedora dado que ha tenido que reconectar el gas cortado por <Persona 4>, cambiar toda la cañería actualizada por una de termofusión contratando gente especializada al respecto. Ese arreglo tuvo un costo que lo soportó la vendedora."

Mediante providencia fechada el 19 de diciembre de 2024, el Sr. Juez de grado ordena la acumulación de la presente a los autos caratulados: "<Persona 3> c/ <Persona 1> y Otros s/ MEDIDA CAUTELAR" Expte N° 10237/2021", toda vez que la accionada tomó participación en dicho proceso y resulta innecesario tramitar un nuevo proceso donde existe identidad de partes siendo patente la relación entre ambos.

Luego obra informe de la actuaria de que en el Expte. N° 613/2024 caratulado: "<Persona 1> contra <Persona 3> - Resolución de contrato - Daños y perjuicios", se dispuso la acumulación con los presentes autos.

Teniendo en cuenta dicho informe el juez dicta la sentencia que aquí se recurre.

III- Sintetizada así la cuestión objeto de análisis, y atento el expreso cuestionamiento efectuado por el Sr. <Persona 3> –Punto I ID 1819984) se impone dar tratamiento a la suficiencia del recurso y en tal sentido se vislumbra de los términos de la expresión de agravios, que los mismos no resultan hábiles para la revisión pretendida.

Del análisis del memorial glosado (ID 1809021), se advierte que la recurrente no refuta con argumentos concretos y precisos la resolución del juez de grado, dejando sin crítica el fundamento dirimente de la misma, que era que la acción promovida no era idónea por ser contradictoria en su objeto.

"La expresión de agravios debe ser una exposición jurídica en la que mediante el análisis razonado y crítico del fallo impugnado se evidencie su injusticia. Requiere así una articulación seria y fundada, concreta y objetiva de los errores de la sentencia, punto por punto, y una demostración de los motivos para considerar que ella es errónea" (Cfme. Morello-Passi Lanza-Sosa-Berizonce: "Cód. Proc. Civ. y Com. Nac. y Prov. Bs. As.", T. III, art. 260, pág. 445).

Así el carácter "concreto" que debe contener la crítica se refiere a lo preciso, indicado, determinado -debe decirse cuál es el agravio-, lo razonado indica los fundamentos, las bases, las sustentaciones -debe exponerse por qué se configura el agravio- precisando punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo,

especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones (cfme. Morello-Sosa-Berizonce, 2da. ed., T. III, pág. 351, íd. Fenochietto "Código Procesal Civ. Com. De la Nación" T 2, p. 101 Astrea).

De allí, que si faltan esas argumentaciones, carece el tribunal de la Alzada de la materia indispensable para confrontar los argumentos del a-quo con los que, de contrario, aduce la parte que se considere afectada y ello, precisamente, constituye la función propia del segundo grado jurisdiccional (Cfme. Cám. Nac. Civ., Sala A, 8-8-75, L.L. 1976, v. D, p. 668, sum. 2260).

Tales premisas, aplicadas a los antecedentes reseñados demuestran la inhabilidad de los agravios para abrir la instancia revisora, pues ningún fundamento dirimente dado por el magistrado ha sido rebatido.

En tal sentido, los déficits señalados, ocasionan la deserción del recurso impetrado pues, si bien este Cuerpo ha señalado en múltiples ocasiones que corresponde aplicar un criterio amplio para valorar la suficiencia de una expresión de agravios por ser lo que mejor se aviene con su escrupuloso respeto por el derecho de defensa en juicio y con el mantenimiento de la doble instancia adoptada por el legislador, dicha amplitud no puede llevar a un extremo tal, que en los hechos se traduzca en la negación lisa y llana de las exigencias establecidas en el art. 268 del ordenamiento ritual.

Por lo analizado, debe declararse desierto el recurso de apelación en subsidio interpuesto por la Sra. <Persona 1> (ID 1795805) contra la sentencia

interlocutoria N° 07/2025 fechada el 3 de febrero de 2025.

IV- Las costas de esta instancia, por el principio objetivo de la derrota, se imponen a la recurrente vencida (art. 69 del CPr.).

A los fines de la regulación de honorarios del incidente, a los letrados de la demandada, se tendrá en cuenta el resultado obtenido, naturaleza del proceso, la trascendencia y eficacia de la labor profesional desarrollada conforme arts. 6 a 9, 13 y 32 ley XIII N° 4 y 15). Sin regulación de honorarios a la letrada de la recurrente por resultar inoficiosa su labor (art. 3).

Por ello, la Sala N° 3 de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, **RESUELVE:**

1) Declarar desierto el recurso de apelación en subsidio interpuesto por la Sra. <Persona 1> (ID 1795805) contra la sentencia interlocutoria N° 07/2025 fechada el 3 de febrero de 2025.

2) Imponer las costas a la recurrente vencida.

3) Regular los honorarios profesionales del <Persona 2>, en la suma equivalente a TRES (3) JUS. Sin regulación a la letrada de la recurrente, conforme considerando respectivo.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 269 DEL AÑO 2025

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS