------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los días del mes de diciembre del año dos mil once, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Jorge Luis Früchtenicht y la asistencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Günther Enrique Flass y la Sra. Juez de Cámara Subrogante Dra. Claudia Lia Melidoni, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"V., S. Z. L. c/ A. J. I. s/ Cumplimiento de Contrato"*** (Expte. Nº 100/11 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado el sorteo establecido por el art. 271 de la Ley XIII Nº 5 del Digesto Jurídico provincial, antes Ley 2203, correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FRÜCHTENICHT – FLASS – MELIDONI.----------

------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 205/211vta.? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

------**A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT dijo**:-

------1. Llegan los presentes autos a esta Alzada, en virtud del recurso de apelación intentado por la parte actora vencida a fs. 216 y concedido a fs. 218, enderezado contra la sentencia definitiva de la instancia inferior que se agrega a fs. 205/211vta., la que en lo sustancial resolvió: I.-Rechazar en todas sus partes la demanda intentada; II.- Imponer las costas del proceso a la actora vencida; y III.- Regular los honorarios de los profesionales que asistieron a las partes, remitiéndome a los fundamentos de su fallo que se agregan en las fojas citadas y que doy aquí por reproducidos, todo ello en homenaje a la brevedad procesal.---

------Los agravios deducidos por la actora apelante lucen en el memorial de fs. 229/231, y conforme al traslado ordenado a fs. 232, merecieron la réplica de la contraria (v. fs. 233/234vta.), habiéndose reanudado el plazo para resolver según providencia de fs. 251, la que a la fecha de emitir este voto se halla firme y consentida.----------

------2. Al deducir sus quejas la apelante de fs. 216, las resume a dos agravios que prolijamente individualiza: ----------

------2.1. Así, en primer lugar se agravia en orden a la intimación al pago y constitución en mora ponderados por el juez apelado en ocasión de su sentencia. A lo largo de su queja, la actora sostiene que las partes de este proceso han acreditado y se ha reconocido que el inmueble en cuestión ha sido vendido al accionado a través de un contrato celebrado "verbalmente" (v. fs.229vta. III.- a). Continúa afirmando que el demandado fue debidamente interpelado conforme los términos del art. 509 de la ley sustantiva, habiendo ratificado su condición de deudor al sostener que "*el saldo que queda se paga contra la escritura de este inmueble*". Refiere así también la carta documento de fecha 17.03.2006 donde nuevamente sostiene el demandado que: "*el saldo del dinero a cancelar la venta está a su disposición*" y cita jurisprudencia en apoyo de su impugnación.----------

------Seguidamente, la apelante se agravia en orden a la intimación para escriturar (v. fs. 230 pto. b). Comienza refiriendo que el decisorio en crisis afirma que no existen en autos constancias de que la actora haya intimado al demandado a presentarse para suscribir la escritura pertinente. En contra de lo sostenido por el juez apelado, la apelante afirma que la documentación fue entregada al Esc. B. en el año 2000, situación que fue puesta en conocimiento del propio demandado mediante misiva de fecha 16.08.2006. Continúa diciendo que su parte cumplió en poner a disposición todos los elementos para realizar la escritura traslativa del dominio, la que no pudo concretarse pues el aquí accionado nunca aportó el dinero para tal fin, circunstancia que – dice – fue acreditada a través de la constancia expedida por el mencionado notario, para concluir que, a juicio de la apelante, la actitud del demandado durante estos años parece dirigirse a dilatar la cuestión a fin de dejar pasar el tiempo para así intentar arribar a la titularidad del inmueble por prescripción adquisitiva del dominio (v. fs. 230vta., últ. párr.).----------

------3. Dispuesto ya a bordar el tratamiento de las quejas traídas al conocimiento de esta Alzada, se impone advertir que en ocasión de emitir su decisorio el Sr. juez apelado, éste identificó el contenido de la pretensión de la actora concretado a fs. 44 (v. cons. 1ro.) para luego ir asumiendo el tratamiento de cada rubro pretendido en el orden en que habían sido propuestos.----------

------Así, al tratar la pretensión de la actora consistente en que el accionado abone el saldo del precio del contrato verbal celebrado y reconocido por ambas partes, concluye que conforme a tal convenio la aquí actora el pago hoy reclamado se hallaba subordinado al otorgamiento de la escritura traslativa del dominio lo reconocieron ambas partes. Continuando su consideración, el *a quo* refiere que debe la actora acreditar que puso a disposición del escribano la documentación necesaria para realizar aquélla escritura y que el demandado fue intimado a suscribirla.----------

------Es así entonces que si en la obligación de hacer (la escritura) asumida por la aquí actora no tenía plazo fijado, ésta es una obligación a plazo incierto (art. 568 Código Civil) y la consecuente obligación de dar (pagar) el precio asumida por el demandado asume necesariamente el mismo carácter que la anterior. En atención a lo dicho, coincido con el judicante del grado anterior en el sentido que debió la actora otorgar certeza a su obligación, intimando al accionado a concurrir a la escribanía B. para otorgar ambos aquella escritura de dominio, circunstancia que conferirá *per se* plazo cierto a la obligación de pagar el precio oportunamente asumida y no desconocida por el demandado.----------

------Es que aunque la obligación contractual no contenga plazo, este será tácito y no indeterminado cuando la interpretación de la voluntad de las partes conduzca a la conclusión de que ellas no se propusieron diferir la fijación del plazo a la decisión del juez, sino que estimaron que la obligación debía cumplirse dentro de un plazo razonable, en nuestro caso, el otorgamiento de la escritura traslativa del dominio (cfr. CNACiv.; Sala A; sent. del 22.04.1994 in re "*Central Corporación S.A.*

c/ Comisión Municipal de la Vivienda"; JA 1995-I-119; ó CCivCom de Santa Fe; Sala 1ª; sent. del 20.10.1987 in re "*Puricelli, Atilio J. c/ Depetris, Rafael*"; *Juris*; 81-121I), y a los fines de concretar el cumplimiento, sea voluntario o compulsivo, se necesitará de un primer e infructuoso reclamo que de ellas se haga, exigiéndose que la interpelación se exteriorice de manera clara en el sentido de exigir el cumplimiento de aquella obligación.----------

------Y es que pese a los esfuerzos realizados por la actora para forzar una interpretación amplia de su accionar, de las constancias arrimadas a estos autos (en particular: cartas documento de fs. 13 y de fs. 16; constancia de fs. 10), no puede colegirse constitución en mora alguna para con el deudor de la obligación de dar el saldo del precio, no pudiendo en consecuencia prosperar la primera pretensión individualizada por la propia actora a fs. 44. Y hallándose subordinadas a ellas las otras dos pretensiones que se indican en la foja mencionada, la acción debe ser rechazada tal y como fue planteada. Y ello así, pues de lo actuado puede colegirse la ausencia de interpelación, en tanto hecho voluntario y lícito por medio del cual el acreedor requiere el cumplimiento de parte del deudor y que debe reunir ciertas presupuestos: cumplimiento posible; ofrecimiento de cooperación y ausencia de incumplimiento por el interpelante.----------

------4. Por los mismos fundamentos, su segundo agravio tampoco podrá prosperar en esta sede, y así lo voto.----------

------5. Para concluir la ponderación de esta primera cuestión, entiendo que el recurrente no se hace cargo de desarticular los argumentos de suficiente solidez ni los detallados fundamentos legales dados por el sentenciante para explicar la decisión adoptada al fallar y que se hallan expuestos y suficientemente desarrollados en los Considerandos del decisorio hoy puesto en crisis. Así, los agravios vertidos por la quejosa, han consistido en una discrepancia con el razonamiento desarrollado por el sentenciante que no alcanza la entidad necesaria que habilite su viabilidad impugnaticia en esta instancia. En su virtud, y como anticipé, sus quejas no pueden –a mi juicio - prosperar en esta Alzada.-

------6. Tal y como propondré al Pleno se resuelvan las cuestiones traídas al conocimiento de esta Alzada, entiendo que las costas de esta instancia deben imponerse en el orden causado, pues estimo que la actora bien pudo creerse con motivo suficiente para intentar la apelación que trato (art. 69 2do. párr. CPCC). Así lo voto.----------

------A IDENTICA CUESTIÓN, el Dr. FLASS dijo:----------

------Habiendo el Dr. Früchtenicht reseñado con suficiente detalle los hechos antecedentes y pretensiones esgrimidos en la presente causa, corresponde analizar los agravios expresados por la recurrente.----------

------Es cuestión liminar determinar si el demandado se encontraba en mora de su obligación de escriturar pues ello era condición para la exigibilidad de la obligación de dar suma de dinero cuyo incumplimiento invoca la recurrente.----------

------En concreto, el Sr. A. se comprometió a entregar al actor una suma de dinero, luego de que se celebre escritura traslativa de dominio, acto que requiere para el consentimiento de ambas partes contratantes más el cumplimiento de los demás requisitos impuestos para ello. Lo primero que se debe determinar, entonces, es si el demandado se encontraba en mora respecto a su obligación de suscribir la escritura traslativa de dominio, pues hasta tanto ello ocurriera, la obligación de pagar el saldo no resultaba exigible.----------

------El principio imperante en nuestro sistema jurídico, es aquel según el cual la mora requiere interpelación del deudor. Excepcionalmente el legislador introdujo en el art. 509 algunos principios de mora sin interpelación o mora automática y que siempre deben ser de interpretación restrictiva pues, repito, en principio la constitución en mora exige interpelación al deudor.----------

------Conforme al artículo 509 la mora automática sólo opera en las obligaciones con plazo cierto, mientras que las de plazo tácito *"...el acreedor deberá interpelar al deudor para constituirlo en mora..."*, por otro lado, *"...si no hubiera plazo, el juez a pedido de parte, lo fijará en procedimiento sumario..."*.----------

------Es evidente que la obligación de suscribir la escritura traslativa de dominio a su favor, por parte del Sr. A., no tenía plazo cierto en consecuencia, para quedar constituido en mora, era necesario que su acreedor lo interpelase o que recurriere a la jurisdicción para que fuera un Juez quien estableciera el plazo de cumplimiento, según entendiésemos que se trataba de un plazo tácito o "no hubiera plazo". El actor no inició acción de determinación de plazo y coincido con el Sr. Juez que me precediera en el tratamiento de la cuestión, en el sentido de que el plazo era tácito, en consecuencia, corresponde analizar si hubo o no interpelación----------

------La interpelación es la declaración unilateral de voluntad, no formal y recepticia por la que el acreedor puede reclamar categóricamente de su deudor el cumplimiento de la prestación y en cuya virtud la ley determina, como consecuencia jurídica, aunque no haya sido querida por el acreedor, la constitución en mora del deudor. Dice Wayar que la interpelación *"Comporta una exigencia categórica de cumplimiento. La interpelación implica una declaración de voluntad expresa, positiva, concluyente, inequívoca y coercitiva, por la cual el acreedor reclama de su deudor el cumplimiento de la obligación. Cabe enfatizar tres puntos: a) se dice que debe ser expresa y positiva para descartar la forma tácita; la exigencia debe ser terminante y precisa, y para ello es menester que la voluntad se manifieste por medios concretos, directos, y no que resulte inducida por hechos o circunstancias que permitirían presumir, indirecta o tácitamente su existencia, b) se sostiene que debe ser concluyente e inequívoca para significar que ella no es un ruego ni una invitación, sino una exigencia terminante y categórica de pago. El reclamo debe ser indubitado, es decir, no deben quedar dudas en el deudor de que se le está reclamando el cumplimiento; c) por último, se afirma que debe ser coercitiva, para poner de relieve que el reclamo debe llevar explícita una advertencia al deudor: si no cumple puede ser compelido a hacerlo por la fuerza" (Wayar, Ernesto C. "Derecho Civil. Obligaciones" T. II. Lexis Nexis, Buenos Aires. 2002, pág. 13).*----------

------Adelanto que ninguna de las misivas adjuntadas como prueba documental, ni de los hechos invocados en la expresión de agravios, cumple dicho requisito.----------

------En realidad, la actora, en forma abigarrada, intimó promiscuamente, en distintas oportunidades a pagar un precio mayor que el convenido, invocando tácitamente, lesión por mayor onerosidad sobreviniente. Paralelamente se diluyó en planteos atinentes a los tributos municipales incurriendo estérilmente en cuestiones que no hacían a las obligaciones contractuales específicas cuyo incumplimiento invocó ante esta jurisdicción. ----------

------Tampoco el hecho de que "la actora cumplió en poner a disposición todos los elementos para realizar la escritura traslativa de dominio..." resulta medio hábil para constituir en mora a la contraparte, tal como pretende el recurrente.----------

------Concretamente la Sra. V. nunca exigió al demandado, en forma concluyente, categórica terminante e inequívoca, el cumplimiento de su obligación de suscribir, como adquirente, la escritura traslativa de dominio. Es así que el Sr. A. no quedó constituido en mora, requisito esencial para la procedencia de la acción de cumplimiento más indemnización de daños y perjuicios derivados del incumplimiento hoy pretendida.----------

------Es por lo expuesto que voy a coincidir con el Sr. Juez que me precediera en el tratamiento de la cuestión en el sentido de que la sentencia de la anterior instancia debe ser confirmada. Así lo voto.------

------Lo dicho torna abstracto el análisis de los demás agravios expresados y cuya procedencia es subsidiaria de lo anteriormente resuelto.----------

------Resta referirme a las costas de la presente instancia. A este respecto también coincidiré con el Sr. Juez que me precediera en el tratamiento de la cuestión en el sentido de que las mismas deben imponerse en el orden causado pues la actora bien pudo creerse con razón para intentar la apelación incoada (art. 69, 2do. párr, CPCC).-----

------**A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo**:----------

------Conforme a lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR** en todas sus partes la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta Alzada en el orden causado (art. 69 2do. párr. CPCC); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. C. E. D. en la suma de $1.650 y los del Dr. R. M. M. en la suma de $750 (arts. 5, 8, 13 y 18 de la Ley XIII N° 4 DJP, del Arancel), por su actuación en esta Alzada.----------

---

------A la MISMA CUESTIÓN, el Dr. FLASS dijo:----------

------Conforme lo expuesto al analizar la primer cuestión, propongo al Pleno: **1) CONFIRMAR** en todas sus partes la sentencia apelada. **2) IMPONER** las costas de esta Alzada en el orden causado (art. 69 2do. párr. CPCC). **3) REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. C. E. D. en la suma de $1.650 y los del Dr. R. M. M. en la suma de $750 (arts. 5, 8, 13 y 18 de la Ley XIII N° 4 DJP, del Arancel), por su actuación en esta Instancia.----------

------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

----------S E N T E N C I A----------

------Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:***----------

------**I.- CONFIRMAR** en todas sus partes la sentencia n° 01/2011, de fecha 07/02/2011 y que obra a fs. 205/211 vta.----------

------**II.- IMPONER** las costas de esta Alzada en el orden causado (art. 69 2do. párr. CPCC).----------

------**III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. C. E. D. en la suma de $1.650 y los del Dr. R. M. M. en la suma de $750 (arts. 5, 8, 13 y 18 de la Ley XIII N° 4 DJP, del Arancel), por su actuación en esta Alzada.----------

------**IV.- REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.----------

------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 del Digesto Jurídico de la provincia) y no haber hecho uso la Dra. Claudia Lía Melidoni de la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, último parte, de la Ley XIII N° 5 DJP (antes Ley 2203).----------

JORGE LUIS FRÜCHTENICHT GÜNTHER ENRIQUE FLASS

REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIA DEFINITIVAS DEL AÑO 2011. CONSTE.