En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de marzo del año dos mil diecinueve, reunida en acuerdo la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular, Dr. Fernando Nahuelanca, y asistencia del señor juez de Cámara Dr. Julio Antonio Alexandre y de la señora jueza de Cámara Dra. Silvia Noemí Alonso, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"C., I. F. c/ R., C. A. s/ ORDINARIO (Resolución Contractual)", expte. nro. 363/18**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 474/15), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial (fs. 266), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Silvia Noemí Alonso, Dr. Fernando Nahuelanca y Dr. Julio Antonio Alexandre.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 237/241? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Alonso dijo:

1. El fallo apelado

El juez de grado hizo lugar a la demanda y tuvo por resuelto el contrato celebrado el 11 de marzo de 2015 entre I. F. C. y el Sr. C. A. R., cuyo objeto fue la venta del inmueble identificado como Lote X de la manzana X del barrio Pueyrredón de la ciudad de Comodoro Rivadavia, departamento Escalante de esta provincia del Chubut, compuesto de una superficie de 270 m2, partida inmobiliaria N° X y identificado catastralmente como ejido X, Circunscripción X, Sector X, Manzana X, parcela X; inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en la matrícula (X) X. Asimismo, dispuso como medida coercitiva de cumplimiento del fallo una multa procesal de $1.000 diarios a cargo del demandado, desde que la sentencia quede firme y hasta su efectiva tradición y

puesta a disposición de la actora del bien inmueble en cuestión; impuso costas y reguló los honorarios profesionales.

2. Los recursos:

El demandado y la actora presentaron a fs. 243 y fs.244 sendos recursos de apelación que fueron concedidos a fs. 245 y fundados a fs. 255/259vta. y fs 252/254, siendo contestados los agravios a fs. 261 y fs. 262/263vta.

2.a. La actora manifiesta que agravia sus intereses la omisión de incluir en la sentencia todas las pretensiones propuestas por las partes. Concretamente señala que por sentencia interlocutoria dictada el 20/04/2016 fue acumulado al presente un proceso por escrituración iniciado por la demandada y esa pretensión no fue tratada por el sentenciante. Entiende que debió dictarse una sola resolución de las cuestiones acumuladas. Sostiene que la omisión denunciada torna nula la sentencia. Formula reservas y pide se declara la nulidad impetradas.

El demandado contesta los agravios de la actora, resalta la gravedad del vicio de la sentencia definitiva con apoyo en el memorial de la actora.

2.b. El demandado, en la misma línea, sostiene, en primer término que la sentencia es incongruente por omisión; denuncia la acumulación de procesos y la falta de tratamiento por el magistrado de grado del pedido de escrituración.

En segundo término, cuestiona la condena porque considera el juez condenó más allá de lo peticionado por la actora. Puntualiza que, según la cláusula segunda del contrato celebrado, la actora recibió la suma de $450.000 el 11/3/2015, sin embargo, la sentencia no condena a la actora a la devolución de lo percibido, y ello importaría un enriquecimiento ilícito. Afirma que en la demanda no se reclama rubro indemnizatorio alguno que implique la no devolución de lo pagado, que el

magistrado sentenciante guardó silencio sobre el punto, aun a conociendo el pago del 50% del valor del inmueble.

Como tercer agravio impugna la condena porque considera que hubo duplicación de la deuda y no se ponderó un extremo relevante como es la desaparición de los pagarés. En ese contexto, destaca la falta de valoración de declaración del Sr. H. C. A., testigo de los pagos realizados por su parte a la actora.

Luego, como preludio del cuarto agravio alude al principio que nadie puede alegar su propia torpeza. E insiste en las implicancias del extravío de las letras en orden al cumplimiento las obligaciones del demandado. Agrega que el testigo Sr. A. no fue tachado ni su testimonio observado y que declaró que la deuda era abonada por su parte a cambio de los pagarés.

Por ultimo, se queja porque la sentencia determina una multa a favor de la actora no solicitada por esta, de modo arbitrario y violatorio del principio de defensa.

La actora, a su turno, contesta los agravios del demandado diciendo que si bien extravió los pagarés es falso que la deuda se duplicó, tampoco se probó ni se ofreció prueba sobre esto. Afirma que de todos modos, el demandado no acreditó el cumplimiento de sus obligaciones con prueba alguna. Aduce que la multa no afecta los intereses de la contraparte porque fue impuesta solo en el caso de incumplimiento de restitución del inmueble. Pide el rechazo del recurso.

3. La omisión denunciada:

El vicio denunciado por las partes efectivamente se verifica, puesto que se ha omitido en el fallo pronunciamiento expreso sobre las pretensiones deducidas por el Sr. C. A. R. contra la señora I. F. C., que tramitaron en expediente n° X y que motivaron la acumulación de acciones dispuesta por Sentencia Interlocutoria N° 72/2016, que ordena la acumulación de procesos.

La mentada acumulación exigía al tribunal un pronunciamiento expreso sobre las dos acciones y no limitar el pronunciamiento a la acción de resolución contractual.

Ahora bien, sin perjuicio de lo expuesto, atento al acogimiento de la mentada acción, el rechazo de la acción de escrituración es una consecuencia necesaria de la anterior (no a la inversa), ergo no alcanza para influir sobre la integral decisión de la cuestión litigiosa.

Por estas razones el vicio carece de esencialidad y puede ser subsanado en esta instancia, en un todo de acuerdo con las cuestiones introducidas a debate.

4. Los agravios del Sr. C. A. R.:

El contenido de los agravios del recurrente individualizados bajo los números dos a cuatro autoriza su tratamiento conjunto por cuanto impugnan aspectos concretos de la resolución contractual dispuesta.

Previo a ingresar en el análisis conjunto de tales temas, he de puntualizar que, como lo ha señalado el juez de grado, la ley aplicable a la solución es el Código Civil de Vélez. Por ello, la invocación, efectuada a fs. 256, de las previsiones del artículo 1081 del CCyC no es atendible.

Es que la relación jurídica en la que se sustenta la acción de resolución contractual se constituyó y extinguió bajo la vigencia del anterior Código Civil. Repárese artículo 7° del Código Civil y Comercial, que guarda simetría con el anterior artículo 3° del Código Civil, regula la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Asimismo, las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato, atento a que, como principio general, las leyes no tienen efecto retroactivo.

En segundo lugar, las partes han reconocido expresamente la relación contractual plasmada en el

boleto de compraventa agregado a fs. 10/11 de los presentes y la controversia respecto al pago del saldo de precio debe ser resuelta en el marco de lo pactado.

En este contexto fáctico corresponde analizar el precio y la modalidad de pago. Así del mentado instrumento resulta que el precio total y convenido ascendió a la suma de pesos novecientos cincuenta mil ($950.000). Este importe debía ser abonado de la siguiente manera: 1) La suma de pesos cuatrocientos cincuenta mil ($450.000) abonada al momento de la suscripción del boleto, otorgándose en tal oportunidad suficiente recibo y carta de pago en legal forma; 2) La suma de pesos trescientos mil ($300.000) en veinte (20) cu mensuales iguales y consecutivas de pesos quince mil ($15.000) cada una, venciendo la primera de ellas el día 15 de mayo de 2015; y 3) El saldo de pesos doscientos mil en diez (10) cuotas iguales y mensuales y consecutivas de Pesos Veinte mil ($20.000) cada una, venciendo la primera de ellas el día 15 de enero de 2017. Asimismo se pactó que el pago de las cuotas mencionadas debía realizarse mediante depósito bancario en la Caja de Ahorro de la titular del Banco Patagonia Sucursal Barrio Industrial Número X. También, se convino que la mora se produciría de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna y se dejó constancia de la suscripción de 30 pagarés en garantía del saldo del precio (cláusula segunda del boleto de compraventa que obra a fs. 10/11 de los presentes).

La expresa convención acerca del modo de pago del saldo de precio (depósito bancario) excluye palmariamente la pretensión del recurrente de tener por acreditado el cumplimiento de la obligación de pago del saldo de precio por la “pérdida de los pagarés” que fueron firmados en garantía. Tal razonamiento implica lisa y llanamente apartarse del modo de cumplimiento de las obligaciones pactado. Así, en el caso concreto la prueba del pago debe necesariamente ajustarse a los

términos contractuales, incluso aún en la tesis del recurrente la conclusión no difiere. En efecto, si bien la denuncia de pérdida de los pagarés es tan solo una manifestación unilateral de la parte actora, lo cierto es que en modo alguno el Sr. R. ha podido demostrar el desplazamiento dinerarios de su patrimonio al de la acreedora en una suma equivalente a la totalidad del saldo de precio. Huelga señalar que la prueba testimonial a la que refiere –testigo A.- es vaga e imprecisa en tal sentido y por lo tanto carece de toda fuerza de convicción.

La duplicación de la deuda tampoco se verifica, en tanto los pagarés fueron entregados en garantía de una obligación cuyo cumplimiento no se ha reclamado ni extrajudicialmente ni judicialmente.

Por todo ello, no cabe más que rechazar la impugnación respecto al incumplimiento del comprador del pago del saldo de precio. Huelga, señalar que estamos ante un incumplimiento esencial que daña gravemente el interés de la parte vendedora en tanto versa sobre una obligación nuclear del comprador como es el pago del saldo de precio. Así, las cosas, corresponde convalidar la resolución por incumplimiento porque el caso en análisis encuadra en las previsiones del artículo 1204 del Código Civil.

Si bien la mentada norma no prevé expresamente los efectos de la resolución para supuestos en que las prestaciones recíprocas cumplidas son obligaciones indivisibles, el análisis sistemático de las disposiciones del Código Civil así lo habilita.

La Sra. C., en su calidad de contratante cumplidora, tenía la opción, ante el incumplimiento de la contraria, de exigir el cumplimiento de un negocio válido o solicitar la resolución. Conforme resulta de lo actuado en autos ejerció la segunda opción con base en la perturbación funcional en la causa del contrato (*cf*. Zannoni, Eduardo A., "Ineficacia y nulidad de los

actos jurídicos", ed. Astrea, 2° reimpresión, Bs. As, 2000, p. 443 y ss.).

Tempranamente, el maestro Salvat enseñaba: "... por ejemplo, si se trata de la falta de pago del precio de la cosa vendida, resulta justo que la cláusula resolutoria funcione a favor del vendedor porque es la esencia misma del contrato, lo que en este caso se ha violado y corresponde que la sanción estipulada por las partes se aplique; rehusar esto, significaría, desconocer la fuerza legal del contrato. Pero si, por el contrario, se trata de una cláusula accesoria, que no afecta en lo fundamental el contrato, nos parece que la falta de cumplimiento de ella no puede dar lugar a su resolución, sino solo al pago de los daños y perjuicios causados. Es preciso tener en cuenta en este caso, en efecto, que la posible violación de ella no habría sido, probablemente, causa suficiente para que la parte perjudicada hubiera desistido de celebrar el contrato..." ("Tratado de Derecho Civil Argentino. Fuentes de las Obligaciones. Contratos", t. 1, La Ley, Buenos Aires, 1946, p.136; ídem, Spota, A., "Instituciones de Derecho civil. Contratos", V. III, Depalma, Buenos Aires, 1975, p. 459)-

Ahora bien, acaecida la resolución, y no tratándose del caso de excepción del artículo 1204 del C. Civil, asiste razón al recurrente cuando plantea el quiebre lógico del razonamiento del juzgador. En efecto, decretada la resolución del contrato emerge la obligación de restituir el inmueble por parte del deudor y lo pagado por parte del acreedor. Es que la resolución del contrato opera la retroacción de sus efectos, obligando a las partes a restituirse recíprocamente las prestaciones cumplidas antes de la misma. Su fin práctico es colocar a las partes en la misma posición que tenían cuando celebraron la convención resuelta, tal como lo señala en forma unánime la doctrina y la jurisprudencia. Es decir, el comprador debe devolver en la posesión del inmueble conforme lo ordenado y la

vendedora accionante restituir la parte del precio recibida del comprador.

Es por ello procedente parcialmente la impugnación en tanto como he adelantado, el juez de grado no ha previsto sin dar motivo plausible para ello, la restitución de lo pagado por el deudor. Por lo tanto, la señora C., deberá restituir la parte recibida del precio; es decir, la suma de pesos cuatrocientos cincuenta mil, conforme resulta del boleto de compraventa ya individualizado.

La revisión propuesta se ciñe a lo que ha sido materia de agravio, por lo tanto, por un lado no se adicionan intereses desde la fecha de la resolución hasta el reintegro de la mentada suma por el uso del dinero luego de resuelto el negocio jurídico por cuanto no fueron pedidos y por idéntico motivo no he de pronunciarme acerca de la devolución de los pagarés o su cancelación por la vía pertinente en tanto tal pretensión no ha sido motivo de agravio.

Por lo demás teniendo presente que las obligaciones restitutorias de las partes son interdependientes (artículos 510 y 1201 del Código Civil), se ordena que en la instancia opere el cumplimiento al unísono de las obligaciones restitutorias de ambas partes (*cf*. Cámara Tercera Civil y Comercial de la ciudad de Córdoba, 15/6/1999 ,Sentencia N° 34/1999, Revista Notarial 1999-I-77).

El último agravio relativo a la fijación de una multa no pedida para el supuesto de incumplimiento de la sentencia debe prosperar. La decisión es prematura motivo por el cual corresponde su revocación y ha de estarse a la conducta que asuma la demandada en la etapa de ejecución de sentencia. Por ello prospera el agravio.

5. Las consideraciones precedentemente efectuadas respecto al incumplimiento relevante de la parte compradora demuestran la improcedencia de la acción de escrituración interpuesta por el Sr. C. A. R. contra la

Sra. I. F. C. en un todo de acuerdo con el expreso planteo de la vendedora efectuado a fs. 102/103.

En efecto, la parte ha alegado que no puede ser compelida a escriturar puesto que el Sr. R. no cumplió con la obligación de pagar el saldo de precio y por ello el contrato fue resuelto y su postura ha tenido acogimiento, en un todo de acuerdo con lo señalado de modo tal que corresponde el rechazo de la acción de escritura con la consecuente subsanación de la omisión denunciada.

6. Costas y honorarios:

Las costas de primera instancia correspondientes a la resolución contractual deben ser confirmadas en tanto corresponde sean impuestas al Sr. C. A. R. por aplicación del principio general de la derrota. Con base en este principio, fácil es colegir que las de primera instancia correspondientes a la acción de escrituración deben ser impuestas al Sr. R..

Las de esta instancia se imponen en el orden causado en atención al resultado obtenido.

Los honorarios de primera instancia correspondientes a la acción de resolución contractual deben ser reajustados en un todo de acuerdo con la modificación que propongo. Por ello los correspondientes a la acción de resolución contractual se fijan del modo siguiente: los de la Dra. L. F. M. en un 12% y los del Dr. A. F. F. F. en un 10% a calcular sobre el monto fijado por el juez de grado no impugnado por las partes. Los correspondientes a la acción de escrituración se fijan del modo siguiente: los de la Dra. L. F. M. 11% y los del Dr. A. F. F. F. en el 7% del monto (arts. 5, 6, 8, 31, 37 y ccs. de la ley arancelaria).

Los honorarios de esta instancia se fijarán conforme las pautas generales del artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de las escalas específicas del 13 del mismo ordenamiento. En función de lo expuesto, los determino a favor de cada representación

letrada en el 30% a calcular sobre el monto regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado.

A la segunda cuestión, la Dra. Alonso dijo:

Con base en lo hasta aquí expuesto, considero que corresponde dictar el siguiente pronunciamiento:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la Sra. I. F. C. y parcialmente al interpuesto por el Sr. C. A. R..

2) Confirmar el punto 1) de la parte resolutiva de la sentencia de primera instancia en cuanto declara resuelto el contrato celebrado el 11 de marzo de 2015 entre I. F. C. y el Sr. C. A. R., cuyo objeto fue la venta del inmueble identificado como Lote X de la Manzana X del Barrio Pueyrredón de la ciudad de Comodoro Rivadavia, Departamento Escalante de esta provincia del Chubut, compuesto de una superficie de 270 m2, Partida Inmobiliaria N° X e identificado catastralmente como ejido X, circunscripción X, Sector X, manzana X, parcela X; inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en la Matrícula (X) X.

3) Condenar al Sr. C. A. R. a reintegrar a la Sra. I. F. C. la posesión del inmueble ya individualizado.

4) Ordenar a la a Sra. I. F. C. a devolver al Sr. C. A. Romera la suma de pesos cuatrocientos cincuenta mil, conforme lo señalado en el considerando respectivo.

5) Revocar el punto segundo de la parte resolutiva de la sentencia de fs. 237/241 y la regulación de honorarios efectuada en el punto cuarto.

6) Rechazar la acción de escrituración interpuesta por el Sr. C. A. R. contra la Sra. I. F. C., con costas.

7) Regular los honorarios de primera instancia correspondientes a la acción de resolución contractual y a la acción de escrituración, del modo propuesto.

8) Costas de esta instancia en el orden causado y regular los honorarios del modo propuesto.

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

La sentencia que se dicta a fs. 237/241 hace lugar a la demanda interpuesta por la parte actora I. F. C., contra la parte demandada C. A. R., por lo que declara resuelto el contrato de compraventa celebrado el 11 de marzo de 2015, compraventa del inmueble Lote X, manz. X del barrio Pueyrredón de Comodoro Rivadavia de esta provincia. Dispone medida coercitiva del cumplimiento de la manda, la suma diaria de $1000, desde la firmeza de la sentencia hasta la efectiva tradición y puesta del inmueble a disposición de la actora, a liquidar en la etapa de ejecución de sentencia. Impone las costas al demandado y regula los honorarios de los profesionales intervinientes.

Apelan ambas partes y los recursos se conceden a fs. 245.

La actora expresa agravios a fs. 252/254 y la demandada a fs. 255/260. Las contestaciones de los agravios por cada parte siguen a fs. 261 la demandada y a fs. 262/263vta. la parte actora.

Instruido del contenido del presente expediente de conformidad con el art. 273 Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico, conforme la introducción del presente acuerdo, se encuentran señaladas las cuestiones de hecho y de derecho del art. 275 siguiente, sometidas a la decisión por interposición de los recursos, con lo que cabe el voto respectivo de las cuestiones planteadas.

Es claro que resalta en primer término el modo resolutivo de la sentencia que, pese a la acumulación de procesos dispuesta a fs. 47/48vta., el juzgador solo se pronuncia sobre la demanda de resolución contractual interpuesta con fecha 18/9/2015 por la actora I. F. C., en razón del contrato de compraventa de un inmueble -de mención precedente- pactado con C. A. R., como comprador del mismo. Dos acciones contrapuestas de indudable conexidad por originarse de un mismo acto jurídico: el contrato de compraventa entre las partes.

El recurso de apelación comprende el de nulidad, empero puesta en recurso la omisión, la declaración resulta innecesaria desde que la cuestión debe ser subsanada conforme el entrecruzamiento de las acciones.

En este marco el recurso de la parte demandada, como accionante por la escrituración del inmueble, impugna por no considerar la sentencia los montos recibidos por la actora, la existencia de los pagarés cuyo extravío fue reconocido por la Sra. C., acreditación del pago de los pagarés por su parte, que prueba con la prueba testimonial rendida por el testigo H. A.. Sostiene que en materia de resolución, la restitución debe ser recíproca y simultánea y el fallo no condena a la actora a la entrega de la suma percibida.

Es parte del marco controversial incorporado a demanda interpuesta y al fallo dictado sin consideración de la demanda de escrituración.

Las acciones: precedió la de la parte actora I. F. C., intimando a C. A. R., en los cauces del art. 1204 C.C. y en razón del boleto de compraventa celebrado por las partes (fotocopia autenticada a fs. l18/19), el pago de la suma de $45.000, por cuotas vencidas en los períodos de mayo, junio y julio de 2015, conforme a la cláusula segunda del convenio, con mas intereses, con depósito bancario en la caja de ahorro individualizada en dicha cláusula segunda del boleto (fs. 15, C.D. fecha 10/7/2015, fotoc. certif).

Rechazó el demandado R. la intimación precedente, negó adeudar suma de dinero alguna, opuso que omitió mencionar que la deuda se encontraba garantizada con 30 pagarés, “los que se entregarán al suscripto a medida que se vayan cancelando las cuotas. “Siendo que se han entregado las totalidad de los instrumentos en garantía, y cancelado por ende la totalidad de los montos adeudados, por lo que no existe deuda alguna, intimo en el plazo perentorio de cinco días a partir de la recepción de la presente, en cumplimiento de lo acordado por la cláusula sexta del contrato de referencia,

otorgue al suscrito la escritura traslativa de dominio, bajo apercibimiento del inicio de acciones legales que por derecho correspondieren” (fs. 14).

Posteriormente, por el mismo medio la actora C., manifiesta que ante el incumplimiento incurrido por la intimación que expidiera, resuelve el contrato e intima con plazo perentorio de 15 días la restitución de la posesión del inmueble (C.D. certif. de fs. 16).

La acción de escrituración contiene de inicio la misma C.D. remitida por la actora C. (fs. 58 ref.), la controversia por R. ya señalada de fs. 14 (la idéntica a fs. 58) y la de intimación por resolución de C. (fs. 16 y fs. 60). En otra C.D. de fecha 16-9-2015, obrante a fs. 60 ref., se reitera por R. a C. que omite la referencia a los 30 pagarés, con entrega a R. a medida que se vayan cancelando y nuevo agregado: “Por lo expuesto su intimación a practicar los depósitos en la entidad bancaria deviene improcedente, toda vez que la deuda se ha debidamente imputado contra la entreqa de los pagarés otorgados en garantía”.

Las mismas posturas de las partes quedaron plasmadas en sus respectivas acciones, con lo que si se demandó la resolución de la compraventa por falta integral del pago del precio, incluyó la denuncia por extravío de los pagarés en garantía y el demandado (reconviniente en la acción de escrituración) no solo niega dicha pérdida, sino que afirma “acreditado el pago de los pagarés” (fs. 255vta.), con la testimonial rendida por H. A..

La demandante por escrituración en el punto III.6 (fs. 61vta. refoliado) (III.6), reconoce el carácter de los pagarés dados en garantía, pero a continuación (III.7), considerando que los mismos comportaban la duplicación de la deuda y una vez cancelada la cuota por depósito en la cuenta bancaria el pagaré tenía autonomía, que con ello quedaba sujeto a una eventual ejecución sin poder oponer excepciones por tal forma de pago, su parte ofertó a la demandada el pago total de

la deuda a cambio de los pagarés y concluye afirmando en el punto III.7.8: **"Concretamente, V.S. los pagarés no están en poder de la demandada, justamente porque los mismos han sido cancelados".**

Más delante de su escrito de contestación, con nuevo resalto expresa (fs. 62vta.IV.3): Ahora bien, DE TOTAL BUENA FE, AL MOMENTO DE ABONAR LOS IMPORTES DE DINERO, LA DEMANDADA, LE ENTREGABA LOS INSTRUMENTOS DADOS EN GARANTÍA".

La parte actora negó en la contestación las afirmaciones de pago de la demandada reconviniente por la acumulación de los juicios, fundamentalmente que se haya instrumentado la cancelación del pago de la deuda a cambio de la entrega de los pagarés y por contrapartida que no prueba haber depositado el saldo en la caja de ahorro de C., conforme fuera convenido y que en todo caso, no trae el actor R. los pagarés supuestamente entregados.

Con tal trama litigiosa, la modificación del modo de pago sostenida por R. y así haberlo efectuado, es claro que la prueba de estos extremos quedaron a su cargo (art. 381 Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico), máxime que conforme con el contrato de compraventa se pactaba en la cláusula segunda: "El pago de las cuotas mencionadas se realizará mediante depósito bancario en la Caja de Ahorro de la titular del Banco Patagónico Sucursal Barrio Industrial Número 217-725000521-000".

El demandado reconviniente remite la prueba a la declaración testimonial de fs. 211/21vta.ref., en la que el testigo H. C. A. reconoce una relación comercial con C. R., el testigo tiene una distribuidora de carne y R. carnicería. Sabe que el nombrado adquirió un terreno por comentario del mismo y preguntado para que diga si sabe como lo abonó, Contestó: SEXTA: "él hizo una entrega, y en cuotas con pagaré. SEPTIMA PREGUNTA: Para que diga el testigo en ampliación a la respuesta dada en la pregunta anterior como sabe que el Sr. R. abonaba con pagarés. CONTESTO: un par de veces cuando yo estaba ahí

adentro del comercio cobrando, tuve que esperar porque llegó una persona a cobrar el pagaré. Yo estaba en una oficina de atrás él salía con el dinero y volvía y me decía me queda una cuota menos del terreno. Eso fue unas cuantas veces que lo he visto. OCTAVA PREGUNTA: Para que diga el testigo si sabe y le consta como eran esos pagarés que refiere, que los describa. CONTESTÓ: eran pagarés que se compran en cualquier librería color celestito o azulado. NOVENA PREGUNTA: Para que diga el testigo en ampliación dada anteriormente si puede precisar cuántas fueron esas oportunidades que vio pagar al Sr. R.. CONTESTÓ: entre seis y ocho veces.

Confrontadas las respuestas del testigo A. con la tesis del modo de pago que sostiene la demandada reconviniente, la oferta de "pago total de la deuda, a cambio de los pagarés" (fs. 61vta.ref.), las contestaciones del testigo carecen de toda precisión. No revelan las respuestas la existencia de un acto que confirme la entrega del conjunto de pagarés con el pago consiguiente de los mismos. La premisa del comprador pretendía que hubo una oferta aceptada para cumplirse de tal modo la cancelación del saldo del precio de la compraventa, oferta como se ha visto negada por la vendedora. Por otra parte, el modo preguntado diluye el hecho sostenido al demandar, ya que suponen pagos periódicos, que carecen de toda datación de fechas y conocimiento de la persona que habría concurrido al cobro.

La prueba del pago que no conste en un recibo, debe examinarse con criterio severo y restrictivo y en todo caso, si el cambio de la modalidad aceptada por las partes pudo ser la formalización de los pagos contra la entrega de los pagarés, que sostiene pagados, debían ser acompañados al juicio como prueba fehaciente (*cf.* J.A. 1993-II-201 y L.L.132-266).

En conclusión, no probada la modificación de la forma de pago prevista en el Boleto de Compraventa, que importaba la debida acreditación del valor del monto de

las cuotas del saldo con depósitos acreditados en la caja de ahorro de la parte actora reconvenida, se rechaza la defensa de pago cancelatorio (art. 1204 C.C.).

Respecto al extravío de los pagarés por parte de la actora C. no comportan la absolución de la demandada R., pues si bien su autonomía como títulos cartulares –de eventual responsabilidad de la actora reconvenida, art. 579 C.C.- tratándose de una garantía accesoria inserta en el contrato que le sirve de antecedente y no una duplicación del precio, no anula el deber de pago de lo principal, los depósitos en la Caja de Ahorro de la actora, todo conforme con lo pactado.

En conclusión, el incumplimiento de los depósitos debidos en la Caja de Ahorro de la parte actora I. F. C., la legitimó a la resolución contractual por la que acciona (art. 1204 C.C.).

La actora C. que optó por la resolución, intimó debidamente a la contraparte por la restitución de la posesión del inmueble, pero como la comunicación de restitución opera como ofrecimiento de restitución del contratante cumplidor, debió paralelamente el ofrecimiento de la prestación cumplida por la demandada, ya que la opción de resolución agota la posibilidad de cumplimiento del contrato, la obligación de restituir es sinalagmática, pues debe estar una con relación a la otra.

Sigo al autor que se ha de señalar, estructuralmente, las restituciones configuran un caso típico de obligaciones recíprocas, a las que le son aplicables los arts. 510 y 1201 del C.C.; por el primero, uno no incurrirá en mora si el otro no cumple o se allana a cumplir la obligación, lo que reitera el art. 1201 cit. Se trata “del cumplimiento simultáneo de ambas obligaciones por cuya virtud las obligaciones recíprocas deben realizarse en el mismo tracto y vez” (del autor Eduardo A. Zannoni, su estudio “Efectos de la resolución de los contratos por incumplimiento”, obra “Estudios de

Derecho Civil", págs.340/384, parág.11, ap. a., ed. Universidad, Bs.As.,1980 – Homenaje al Dr. Luis Moisset de Espanés al cumplir 20 años de docencia universitaria).

Por el motivo precedente la devolución de la suma de dinero no ha de conllevar intereses, cuando por otra parte, no fue la cuestión puesta en debate. De igual modo, no cabe pronunciamiento respecto a la denuncia de indisponibilidad de los pagarés o responsabilidad o no, del extravío de los pagarés, señalado asimismo el carácter accesorio de garantía de los mismos no impediente del pronunciamiento.

En quinto agravio, la demandada por resolución y accionante por escrituración, impugna la imposición de una multa procesal de $1.000 diarios desde que la sentencia quede firme hasta la efectiva tradición y puesta a disposición de la actora el inmueble objeto del juicio, no peticionada por la parte actora.

El pronunciamiento de la sentencia resulta en efecto oficioso por no ser peticionado, pero ajeno a la modalidad del cumplimiento recíproco con que deben coordinarse las restituciones, por lo que debe revocarse la multa impuesta, sin perjuicio de las medidas que correspondan en caso de incumplimiento.

El resultado de las acciones comporta la confirmación parcial de la sentencia en cuanto hace lugar a la resolución del boleto de compraventa de fecha y revoca por omisión del tratamiento de la demanda de escrituración, la que se rechaza atento al resultado negativo de los agravios en lo principal.

Por tales razones, corresponde la imposición de las costas por ambas acciones a la parte demandada y en su condición de accionante a C. A. R. (art. 69 Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico). En la alzada, atento el resultado de los recursos, las costas se imponen por su orden.

Por aplicación del art. 282 Ley XIII N° 5 cit., deben readecuarse los honorarios de primera instancia

de los profesionales intervinientes y regularse los faltantes, a cuyos efectos rige la Ley XIII N° 4 del dig.cit., los arts. 5, 6, 8 y concords., el mérito de los trabajos profesionales y su resultado,, correspondiendo los propuestos por mi colega de primer voto. Asimismo, por las normas arancelarias citadas, con más el art. l3 de la normativa, se ajustan asimismo a derecho los votados precedentemente.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

Atento a la concordancia de las cuestiones y su resultado, corresponde el pronunciamiento propuesto por la Dra. Alonso.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Alexandre no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la Sra. I. F. C. y parcialmente al interpuesto por el Sr. C. A. R..

2) Confirmar el punto 1) de la parte resolutiva de la sentencia de primera instancia de fs. 237/241 en cuanto declara resuelto el contrato celebrado el 11 de marzo de 2015 entre I. F. C. y el Sr. C. A. R., cuyo objeto fue la venta del inmueble identificado como Lote 20 de la manzana 435 del barrio Pueyrredón de la ciudad de Comodoro Rivadavia, departamento Escalante de esta provincia del Chubut, compuesto de una superficie de 270 m2, Partida Inmobiliaria N° X e identificado catastralmente como ejido X, circunscripción X, Sector X, manzana X, parcela X; inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en la Matrícula (X) X.

3) Condenar al Sr. C. A. R. a reintegrar a la Sra. I. F. C. la posesión del inmueble individualizado precedentemente.

4) Ordenar a la a Sra. I. F. C. a devolver al Sr. C. A. Romera la suma de pesos cuatrocientos cincuenta mil ($450.000), conforme lo señalado en los considerandos respectivos.

5) Revocar el punto 2) de la parte resolutiva de la sentencia de fs. 237/241 y la regulación de honorarios efectuada del punto 3).

6) Rechazar la acción de escrituración interpuesta por el Sr. C. A. R. contra la Sra. I. F. C., con costas.

7) Regular los honorarios de primera instancia correspondientes a la acción de resolución contractual del modo siguiente: los de la Dra. L. F. M. en un doce por ciento (12%) y los del Dr. A. F. F. F. en un diez por ciento (10%) a calcular sobre el monto fijado por el juez de grado; los honorarios correspondientes a la acción de escrituración se fijan del modo siguiente: los de la Dra. L. F. M. en un once por ciento (11%) y los del Dr. A. F. F. F. en un siete por ciento (7%) del monto referido.

8) Costas de esta instancia en el orden causado, a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales de la Dra. L. F. M. en un treinta por ciento (30%) y los del Dr. A. F. F. F. en un treinta por ciento (30%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

9) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

SILVIA NOEMÍ ALONSO
Jueza de Cámara

FERNANDO NAHUELANCA
Presidente

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2019
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

INDIANA L. MARINI Secretaria de Cámara