En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de agosto del año dos mil diecinueve, reunida en acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular, Dra. Graciela Mercedes G. Blanco, y asistencia del señor juez de Cámara Dr. Ricardo Rubén E. Hayes y de la señora jueza de Cámara Dra. M. Fernanda Zanatta, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"S. I. A. SRL c/ I. M&S SA (IMSA) s/ SUMARIO (Cumplimiento de Contrato)", Expte. nro. 404/18,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (Expte. nro. 404/18), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial (fs. 203), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Graciela Mercedes G. Blanco, Dra. M. Fernanda Zanatta y Dr. Ricardo Rubén E. Hayes.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 151/170? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Graciela Mercedes G. Blanco dijo:

Viene a mi conocimiento el presente pleito por apelación deducida por las partes actora y demandada contra la Sentencia Definitiva nro. 60/2018 del Juzgado Civil nro. 1 de la jurisdicción, que dispuso: Declarar que las defensas opuestas por I. M&S S.A. con fundamento en los arts. 1031 y 1032 CCyC, devinieron abstractas. Rechazar la demanda entablada por S. I. A. S.R.L. en contra de I. M&S S.A. Impuso las costas a la parte actora vencida, en virtud del principio genérico de la derrota contenido en el art. 69 del CPr y reguló los honorarios de los profesionales actuantes (fs. 151/170, fs. 172, fs. 173).

Fueron sostenidos los recursos interpuestos con los respectivos memoriales a fs. 180/187, fs. 191/196. A. Agravios de la parte demandada.

1) La incongruencia.

Dice el recurrente que el objeto litigioso quedó determinado con la demanda y su contestación, que ello determina la competencia del tribunal, habida cuenta la regla por la que tiene vedado incursionar en cuestiones no sometidas a su consideración, por tanto, si el derecho transmitido por SIA a IMSA era o no líquido no era materia de la litis.

Argumentó que, aunque el art. 399 del CCyCN (el art. 3270 CC en que se funda está derogado y la cuestión se rige por el nuevo Código conforme el art. 7 del CCyCN), pueda ser calificado como de orden público el mismo no puede ser aplicado para resolver la litis sin incurrir en el vicio invocado, en tanto las personas intervinientes en el proceso "R., M. S. y otra c/ A. C. SA y otros s/ ordinario", Expte. N° 323/08 ni la Municipalidad de Comodoro Rivadavia son parte en los presentes, ni han sido citados como terceros.

Cuestiona la omisión de pronunciarse respecto de las cuestiones sometidas a su consideración, no obstante resolver -a su criterio- con arbitrariedad sobre cuestiones que no integran la litis.

Aclara que si bien al contestar demanda invocó el art. 399 del CCyCN, no fue a los efectos de privar al acto de plenos efectos jurídicos, sino para fundar una excepción que si bien no pone fin al proceso en el aspecto sustancial es dilatoria, ya que permite rechazar la pretensión objeto del pleito hasta tanto el actor allane el obstáculo que le es imputable y que impide al demandado adquirir plenamente los derechos cedidos.

2) Errónea y arbitraria Interpretación y aplicación de un fallo judicial. Sentencia dictada en favor de quienes no son partes. Arbitrariedad y nulidad en la sentencia.

Explica que la Sentencia N° 11/2015 de la Sala A fue clara respecto de la cesión de esas tierras a favor de C. y G. en los términos del contradocumento. Luego el contradocumento remitía a la anuencia municipal.

Por ello entiende que el análisis que dice haber realizado la jueza de grado no se ajusta al resultado del fallo, ya que la cesión de tierras no era pura y simple (y obligatoria para el estado) sino que estaba sujeta a condición lo que es claro, lo que la jueza soslayo por completo.

Dijo que la circunstancia de que un fallo judicial obligue a ceder a una persona tierras fiscales sin que el estado sea parte en ese proceso no lo obliga porque es quien tiene la prerrogativa, en ejercicio de facultades propias de resolver como mejor estime menester a los intereses municipales. Hace referencia al art. 14 de la Ordenanza N° 5908/76 vigente a la fecha de cesión.

3) Inexistencia del archivo de actuaciones.

Manifiesta que, si bien el 10 de mayo de 2009 la Asesoría Letrada de la Municipalidad manifestó el archivo de las actuaciones con motivo de responder a un oficio judicial, ello no acaeció. Dice que se trató de la opinión de un órgano consultivo que se limita a emitir dictamen u opinión legal, pero que además de no ser vinculante no resuelve ni expresa la voluntad del ente municipal.

Agrega que, si correspondiera, el archivo de las actuaciones debía ser resuelto por el funcionario municipal competente y que tal decisión brilla por su ausencia en el expediente administrativo.

Dice que un expediente en el cual existen cuestiones pendientes de resolución en el mejor de los casos se suspende, lo que tampoco ocurrió.

4) Inexistencia de Decisión Administrativa Anticipada y en Exceso de Facultades. Omisión de

considerar cuestiones - Actos Administrativos relevantes. Arbitrariedad.

Expresa que en el fallo existe arbitrariedad por omisión y por exceso en tanto dice que la aprobación municipal realizada en el Expte. administrativo N° 2343-S-94 de la cesión de SIA a IMSA, estando el expediente archivado constituye una decisión anticipada y en exceso de facultades de la Municipalidad.

Dice que es como si la jueza hubiese confundido quiénes son las partes del proceso o como si hubiese considerado que C. y G. son partes. Solo así pudo considerar y resolver como lo hizo afirma.

Cuestiona que el fallo llega a sostener que antes de autorizar la cesión de SIA a IMSA, la situación fáctica y judicial ameritaba aguardar la resolución judicial. Entiende que la exhaustiva cita del proceso "R. c/ A. C." pudo haber dado origen a la confusión y arbitrariedad.

Dice que el fallo pasa por alto la Resolución N° 2111/2011 del 8 de agosto de 2011. Que la decisión administrativa de autorizar o no la cesión de derechos sobre tierras fiscales es atribución del titular del poder ejecutivo y tal como surge de la Ordenanza N° 5907/96 es un acto de los denominados discrecionales, no obstante la decisión deba estar motivada por exigencia de la ley de procedimiento administrativo, lo que da de lleno con la consideración de que el municipio se excedió en sus facultades.

Dice que la Municipalidad no está constreñida a aguardar ninguna decisión judicial máxime si no era parte en esos procesos judiciales, por lo tanto, tampoco puede sostenerse válidamente la existencia de una sentencia que la obligue o que le sea oponible. Argumenta que la Resolución N° 1648/2015 del 28/05/2015 no es anticipada, ya que antes medió rechazo a la petición del Sr. C. de que se aprobara la cesión en su favor, y tampoco fue por exceso de facultades.

Hay que tener presente -afirma- que la Resolución N° 2111/2011 agotó la instancia administrativa, que los actos administrativos se presumen válidos, regulares y con toda su fuerza ejecutiva; lo que también dice la ley y no fue considerado.

Explica que, rechazada la cesión a favor de las personas físicas, el derecho sobre las tierras subsistía en cabeza de SIM, o sea, conservaba un derecho "líquido en palabra del fallo", el que de esa forma lo cedió válidamente a IMSA, Luego la autorización municipal (Res. 1468/2015) no fue anticipada y no constituyó un exceso de facultades.

Concluye que en tal sentido la sentencia no se ajusta a derecho, en tanto se resuelve vulnerando normas locales o afectando el derecho de defensa y debido proceso adjetivo.

5) Violación de la cosa juzgada administrativa y del debido proceso legal adjetivo (defensa en juicio). Nulidad de la sentencia.

Dice que el rechazo de los recursos de reconsideración y jerárquico en subsidio contra las resoluciones N° 2111/2011 y 1648/2015 deducidos por el Sr. C. fueron rechazados, con ello de agotó la instancia administrativa y quedó expedita la vía judicial, comenzando a correr el plazo para deducir contencioso administrativo, el cual está holgadamente vencido, por lo que las decisiones han pasado en autoridad de cosa juzgada material.

Agrega que aún si no hubiese operado la caducidad de la acción contenciosa administrativa, la solución es la misma en tanto se trata de actos que por ley tiene presunción de regularidad y legitimidad.

Asevera que solo pasando por alto el contenido u efecto jurídico y legal de esas decisiones administrativas firmes -con error de derecho y arbitrariedad manifiesta- pudo la jueza sostener que la actora y demandada carecen de derecho líquido, como

también de que es aplicable el art. 3270 CC (art. 399 CCyCN), habiendo quedado demostrado además que la sentencia 11/2015 no obliga a la comuna a aceptar la cesión, justamente por estar condicionada a la anuencia municipal que brilla por su ausencia.

Entiende que las decisiones administrativas pueden gustar o no, lo que difiere de no aplicarlas o hacer de cuenta que ningún efecto producen.

Concluye que la jueza de instancia no puede declarar la inexistencia de derecho líquido sobre tierras porque: 1) la municipalidad no es parte en el proceso; 2) los Sres. C. y sucesores de G., que son los verdaderos beneficiarios del fallo, no son parte en el proceso; 3) las constancias del expediente administrativo dicen desde lo legal y jurídico, exactamente lo contrario a lo que consideró y resolvió; 4) conforme a la ordenanza N° 5907/1996, el intendente tiene facultades expresas y no resolvió anticipadamente; 5) los actos administrativos que indirectamente nulifica o hace de cuenta que no existe están pasados en autoridad de cosa juzgada administrativa.

Aduna a todo lo dicho que la situación es más grave, que el fallo dice que no se expide sobre la validez del acuerdo de venta por no ser una cuestión sometida a su consideración. Más los efectos del fallo virtualmente constituyen una declaración de nulidad implícita. En tanto el contenido de la sentencia en cuanto hace de cuenta de que el contrato de cesión no existe o no produce efectos constituye una declaración de nulidad no peticionada por las partes.

IV) Excepciones y defensas.

Entiende que nulificado o revocado el fallo *in totum* corresponderá expedirse respecto de las cuestiones litigiosas y en particular sobre las excepciones y defensas opuestas, que al no ser consideradas por la jueza *a quo* se permite sostener por remisión al escrito

de responde a fin de evitar reiteraciones en el presente memorial, lo que incluye el rechazo de la demanda.

B. Agravios de la actora.

Se agravia la recurrente en tanto considera arbitraria la sentencia, por cuanto existe una cadena de irregularidades por haberse interpretado erróneamente el nudo fáctico y jurídico de estos actuados y en consecuencia se ha llegado a conclusiones groseramente erróneas rechazando la demanda por cuestiones que ni siquiera la contraria invocó en su escrito de contestación de demanda fundándose al efecto en la mera opinión del magistrado.

1) Errónea interpretación del nudo fáctico. Principio de autonomía de la voluntad de las partes. Garantía de evicción de carácter disponible y no de orden público.

Entiende que la jueza interpretó erróneamente el nudo fáctico y jurídico y excediendo el límite impuesto a sus facultades por el principio procesal de congruencia resuelve en idéntica forma dejando de lado el principio de autonomía de la voluntad de las partes y otorgándole a la garantía de evicción un alcance que no posee colocándolo casi como una norma de orden público.

Dice que surge de la cláusula 2.5 del instrumento con prístina claridad que la accionada liberó a su mandante de toda responsabilidad referida al alcance de los derechos que se transferían, de modo que, atento a lo pactado es ley para las partes. La jueza razona erróneamente y agravia a su mandante al desoír lo expresamente pactado por las partes –asevera-.

Argumenta que lo dicho surge del principio de autonomía de la voluntad, según el cual el contrato válidamente celebrado será obligatorio entre las partes y solo podrá ser modificado o extinguido por ellas o en los supuestos que la ley prevé.

Agrega que del expediente administrativo municipal N° 2343-S-1994, Resolución 1468/15 obrante a fs. 408 y vta. que el mismo accionado obtuvo resolución municipal que autoriza la transferencia de los derechos de adjudicación de la aquí actora a la accionada, y dispone el otorgamiento del título sobre el objeto de litis, y más aun a fs. 558 luce resolución 3759/15 de fecha 03/12/2015 mediante la cual se rechaza por autoridad municipal los recursos articulados por el Sr. C. contra las resoluciones 2111/12 y 1468/15, cuestión esta invocada por el accionado para excepcionarse del cumplimiento.

Afirma que no hay pacto en contrario ni previsión legal aplicable que autorice al juez a apartarse de la cláusula estipulada, a todo evento, cualquier sujeto que pretenda afectarlo tendría que ocurrir ante la justicia a efectuar el planteo que estime pertinente

Cuestiona que la jueza además vaya más allá al introducir la cuestión de la garantía de evicción que objeto de expresa renuncia por acuerdo de partes, pretende asignarle carácter de orden público a las previsiones del código de fondo que regulan dicho instituto. Refiere a lo prescripto por los art. 1033 y 1036 del Código Civil y Comercial. Argumenta que claramente el código consagra la obligación de saneamiento (entre ellas la garantía de evicción) como un derecho disponible por acuerdo de las partes, o sea las partes pueden suprimirlo.

Señala que las partes eran conocedoras de los derechos que se les transmitían y todos los antecedentes estaban inscriptos en el marco del expediente administrativo municipal y más aún la demandada obtuvo el título del inmueble conforme resolución municipal.

Sostiene que entonces las obligaciones a cargo de su representada se cumplieron en su totalidad, no así las de la accionada, quien continúa adeudando el precio pese a haberse cumplido las condiciones.

Siguiendo con su análisis se agravia en tanto la jueza de grado en ninguna parte de la sentencia ha dado entidad a la génesis del negocio y desoyendo y apartándose de las previsiones contractuales resuelve rechazando la demanda promovida por parte de SIA.

Reitera con énfasis que la accionada liberó a su mandante de cualquier responsabilidad referida a los alcances de los derechos de se transferían. Entiende que la magistrada no puede apartarse de lo pactado, máxime teniendo en cuanta que la accionada que es una empresa dedicada a inversiones inmobiliarias que actúa profesionalmente en la esfera de su giro comercial y que no se hallaba en situación de inferioridad a la hora de contratar y además tenía conocimiento de lo acontecido en el Expte. municipal.

Luego se agravia en tanto considera que señora jueza *a quo* mezcla las cuestiones y antecedentes traídos a su conocimiento y ello la lleva a resolver erróneamente el caso.

Indica que a la fecha de suscripción del boleto de compraventa su mandante no tenía ningún tipo de impedimento para transferir derecho alguno; de modo que la sentencia dictada en expediente N° 323/08 no puede tornar ineficaz la cláusula 2.5 del boleto de compraventa, pues el derecho que trasfirió era de su titularidad a tal punto que la Municipalidad de Comodoro Rivadavia autorizó la cesión y otorgó el título a IMSA.

Análisis de los agravios:

1. Abordaré en forma conjunta los agravios de las partes porque con argumentos que se complementan en algunos aspectos y en otros son diversos han cuestionado por razones e intereses opuestos la decisión de la jueza *a quo*.

He de recordar que sigo el criterio del máximo tribunal del país: "los jueces no están obligados a seguir y decidir todas las alegaciones de las partes,

sino solo a tomar en cuenta lo que estiman pertinentes para la correcta solución del litigio” (Fallos 272:225, 274:113).

En el caso, adelanto que no considero que la sentencia de grado sea incongruente.

La congruencia ha de referirse a la causa de pedir, también ha de incluir la causa de estimar o desestimar la petición de la parte y esto se contiene en la fundamentación. Así lo ha entendido la doctrina, agregando que “trasegando fallos de distintos tribunales, señalan que "esa correspondencia que debe existir entre el contenido de la sentencia y las cuestiones oportunamente planteadas por los litigantes, se refiere tanto a lo decisorio del fallo como a su fundamentación. Por ende, la regla es que si en la parte dispositiva no ha habido decisión expresa sobre una de las pretensiones deducidas por el actor, resulta transgredido el principio de congruencia, empero dicha falencia estará superada si la cuestión ha sido abordada en los considerandos de modo concreto, quedando exteriorizado el razonamiento del sentenciante. Sostener lo contrario importaría ceñirse a un criterio erradamente formalista, incompatible con la recta administración de justicia.

Agregamos que si bien la parte decisoria o resolutiva expresa de la sentencia -no los fundamentos- es la que define esencial y tradicionalmente la consonancia -o no- entre lo pedido y/o excepcionado, no por ello se deriva necesariamente que la omisión de expresión en aquélla conduzca al vicio de incongruencia.

Así, ante una decisión desestimatoria de la pretensión por acogimiento pleno de las excepciones o defensas el juez sin más "rechaza la demanda", si del contexto entre el resolutivo y los considerandos de la sentencia aparecen implícitamente resueltas las cuestiones planteadas no habrá posibilidades de calificar, razonablemente, al fallo como "incongruente"

sin caer en un excesivo rigorismo formal" (Guillermo Enderle, "la congruencia procesal", págs. 190 y ss., ed. Rubinzal Culzoni 2007, citas MORELLO, Augusto M., SOSA, Gualberto L. y BERIZONCE, Roberto O., "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación comentados y anotados", Platense-Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1986, t. II-C, p. 78).

Tanto los antecedentes judiciales caso "R. M. S. c/ A. C. SA", expte. 32/2008 como la medida de no innovar, así como la documentación acompañada por la demandada, las cartas documentos de fs. 51/55 de estos actuados, son hechos invocados por las partes que el magistrado de grado no eludió en su estudio, análisis y fundamentación de la sentencia, por lo cual considero que el fallo no es incongruente, los planteos integraron el objeto litigioso.

Concluyendo el pleito por rechazo la demanda y desestimó por haber devenido abstractas las defensas de la demandada, lo que viene cuestionado a esta alzada.

Efectúo un extracto de lo actuado sin intención de extenderme, sino para orientar en la dirección en que observo las cuestiones han de decidirse.

En fecha 12 de mayo de 2006 conforme surge de la cesión de derechos obrante a fs. 803 de los autos caratulados "R., M. S. y otros c/ A. C. SA y otro s/ ordinario (cobro de pesos)", Expte. N° 323/2008, S. I, A, SRL cedió y transfirió a favor de F. O. C. y E. H. G., todos los derechos que detentaba sobre el lote X de la manzana X de las tierras Ganadas al Mar de Comodoro Rivadavia Chubut (expediente municipal N° 2343-S-94), conforme la cláusula tercera. Se dejó aclarado mediante dicho instrumento que SIA SRL no se encontraba inhibida para disponer del bien y no existían a la fecha ni embargos ni inhibiciones de ninguna naturaleza, salvo las que resulten de las ordenanzas vigentes,

principalmente las inherentes a la aprobación municipal de la trasferencia de los derechos.

En fecha 17 de noviembre de 2008, los Sres. F. O. C. y E. H. G. en el expte. administrativo N° 2343-S-94 solicitaron mediante nota dirigida al Sr. intendente municipal Lic. Martín Buzzi, se proceda a dictar la correspondiente resolución municipal mediante la cual se apruebe la cesión de derechos efectuada a su favor sobre el inmueble referenciado.

Mediante Resolución N° 2111/11 dictada en dicho expte. administrativo, el Sr. intendente de la ciudad de Comodoro Rivadavia resolvió "Rechazar la solicitud de transferencia solicitada por el Sr. F. C.. Contra tal resolución el Sr. C. interpuso recurso de reconsideración y jerárquico en subsidio que fue rechazado con fecha 03/12/2015 mediante Resolución N° 3759/15 del expte. N° 2744/2015 cuyo principal es el numerado 23-S-94.

Con fecha 11 de junio de 2014 S. I, A, SRL mediante boleto de Cesión de Derechos y obligaciones obrante a fs. 9 de estos autos cedió, vendió y transfirió a IMSA en favor de I. M&S SA, todos los derechos sobre el inmueble de referencia, incluyendo el derecho a adquirir el dominio.

La Municipalidad de Comodoro Rivadavia mediante Resolución N° 1468/15 de fecha 28 de mayo de 2015 autorizó la transferencia de los derechos de adjudicación de la firma servicio I, A, SRL a favor de la firma I. M&S SA respecto del inmueble de referencia. La cual fue confirmada por la MCR mediante el rechazo del recurso incoado por el Sr. C. Resolución N° 3759/15 del expte. N° 2744/2015 cuyo principal es el numerado 23-S-94.

Previamente en el mes de abril de 2015, la Cámara de apelaciones de esta jurisdicción dictó Sentencia N° 11/2015 reconociendo derechos respecto del lote en cuestión a favor de C. y G. en autos "R., M. S. y otros

c/ A. C. SA y otro s/ ordinario (cobro de pesos)", expte. N° 323/2008. Fallo que fue confirmado en este punto por el STJ del que hizo extensa referencia la jueza *a quo*.

Pero dicha resolución fue puesta en conocimiento de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia en el mes de junio del año 2015, (29-06-2015) según consta a fs. 410 del expte. municipal 2343-S-94.

El 2 de julio de 2015 el Sr. C. en base a los derechos reconocidos por la Sentencia N° 11/15 de la Cámara de Apelaciones, promovió incidente de medida cautelar - prohibición de innovar que fue caratulado "C., F. O. c/ S. I, A, SRL y otro s/ medida cautelar (prohibición de innovar), expte. N° 372/2015", en el cual con fecha 16 de julio de 2015 se dispuso: prohibición de innovar sobre el terreno identificado como LOTE X Manzana X de Tierras ganadas al mar de Comodoro Rivadavia, sin que pueda transmitirse su propiedad y/o ningún derecho real sobre el mismo a favor de I.. M&S SA, ni ninguna otra persona física o jurídica hasta tanto concluyan las actuaciones "R. c/ A.". La MCR tomó razón con fecha 17 de julio de 2015, y procedió a informar en autos la transferencia de los derechos respecto del bien inmueble individualizado favor de I. M&S SA fs. 617 de la medida cautelar.

En la sentencia de primera instancia luego de revisar y transcribir parcialmente los antecedentes llegó a la conclusión que SIA SRL transmitió un derecho que no tenía (art. 3270 CC y 399 CCyCN).

De lo dicho hasta este punto, emerge trascendente que SIA SRL conocía la existencia del pleito judicial que mantenía, con quien era la cedente de esa empresa y particularmente la situación del lote en cuestión –como dijo el Dr. Nahuelanca- el codiciado lote X de la manzana X de las tierras Ganadas al Mar de Comodoro Rivadavia Chubut, que los anteriores y originarios integrantes de la sociedad comercial SIA SRL habían decidido excluir de la transferencia a A. constructora al lote de los

demás bienes. En síntesis estaba fuera del patrimonio que SIA trasmitía.

Particularmente relevante resultan las fechas que remarco, a saber, la sentencia en el caso "R.…" de la Cámara de Apelación que expresamente dice que los derechos sobre el lote no integran la transferencia de SIA SRL a A. C. SA porque son de otras personas físicas es la nro. 11/2015, de fecha abril de ese año, confirmada por el STJ en sentencia nro. 13/17, y la cesión entre SIA SRL y M&S SA es aprobada mediante resolución administrativa nro. 1468/2015 de mayo de ese año.

Fue analizado por la sentenciante de grado a fs. 168/169/170, el porqué se desestimo el planteo de las partes y la imposibilidad de resolver el contrato porque no integró el objeto litigioso.

Al argumento de la imposibilidad de trasmitir SIA SRL un derecho con el que no contaba, que llevó a la decisión de grado, debo agregar, en la convicción que emerge de toda la documentación obrante en la causa (documentación reservada nro. 109/18) que la imposibilidad no sobrevino, sino que era conocida por SIA SRL y sin miramiento alguno, a sabiendas del pleito, ocultando el conflicto judicial subyacente y en trámite en el que se cuestionaba precisamente los derechos sobre este lote, inició los trámites administrativos para el reconocimiento de la cesión con la demandada.

En este orden de ideas y remontándome a nuestra historia jurídica que la admisión de la teoría del abuso en nuestro derecho tenía como obstáculo el art. 1071, que disponía que «El ejercicio de un derecho propio, o el cumplimiento de una obligación legal, no puede constituir como ilícito ningún acto». Sin embargo la teoría del abuso del derecho se fue abriendo paso en la jurisprudencia dado que existían otros artículos en los que se podía fundarla, como por ejemplo el art. 953, que establece que los contratos no pueden tener un objeto que sea contrario a las buenas costumbres, que aún en

su redacción original, previa a la reforma de la Ley 17711, en el Código Civil existen diversas normas que indican que el codificador no aceptaba siempre el carácter absoluto de los derechos y que intuyó que el ejercicio de ellos debía estar limitado por razones de conveniencia social y moral; por ejemplo, los arts. 1638, 1739, 1978, 2441, apdo. 3 y las disposiciones sobre restricciones y límites del dominio. La reforma constitucional de 1949 consagró de modo expreso el principio del abuso del derecho en el artículo, cuyo texto rezaba: «Los derechos y garantías reconocidos por esta Constitución no podrán ser alterados por las leyes que reglamenten su ejercicio, pero tampoco amparan a ningún habitante de la Nación en perjuicio, detrimento o menoscabo de otro. Los abusos de esos derechos que perjudiquen a la comunidad o que lleven a cualquier forma de explotación del hombre por el hombre, configuran delitos que serán castigados por las leyes». Finalmente, la Ley 17711 modificó la redacción del art. 1071, que quedó redactado: «El ejercicio REGULAR de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considerará tal al que contraríe los fines que aquella tuvo en mira al reconocerlos o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres».

Observo que en el párr. 1° se reproduce el primitivo art. 1071 con un importante agregado: la palabra «regular», con lo cual se modifica sustancialmente el sentido de la norma, así para que el ejercicio de una ley esté protegido por ella debe ser regular. El ejercicio de un derecho en formar irregular no está protegido por ella.

Asimismo, se estipula que hay abuso del derecho cuando el ejercicio contraríe los fines tenidos en cuenta por la ley al reconocer el derecho o cuando el

ejercicio contraríe la buena fe, la moral, las buenas costumbres.

El proyecto de Código Civil y Comercial asigna fundamental importancia al abuso de derecho y lo regula en sus primeros artículos.

En efecto, el art. 9 hace hincapié en la «buena fe» y el 10 por su parte postula que «El ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto.
La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considera tal el que contraría los fines del ordenamiento jurídico o el que excede los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

El juez debe ordenar lo necesario para evitar los efectos del ejercicio abusivo o de la situación jurídica abusiva y, si correspondiere, procurar la reposición al estado de hecho anterior y fijar una indemnización.

Así las cosas, en contexto reseñado, la invocada cosa juzgada administrativa como argumento deviene inadmisible toda vez que los actos administrativos cumplidos han perdido toda la presunción de legalidad en este marco. Por otro lado, las partes no solicitaron la resolución del contrato, lo cual determina que lo resuelto por la jueza *a quo* atendió a ambas circunstancias. Es decir, la pretensión del actor que en cuanto se encuentra sustentada en un ejercicio abusivo del derecho, no puede tener favorable acogida. De este modo se preserva la dimensión ética del presente proceso.

Cabe advertir que comparando la norma actual con la propuesta del proyecto de código se advierte que se modifica la redacción de los fines, ya que no se hace referencia a los que «tuvo en mira al reconocer (el derecho)», sino que ahora se refiere a los fines del ordenamiento jurídico, lo cual permite su adaptación a

las cambiantes situaciones sociales, evitando la petrificación en lo que tuvo en miras el legislador.

La consagración expresa del abuso del derecho en el Título Preliminar del nuevo Código, en su art. 10, le confiere una relevancia fundamental, en virtud de que la totalidad de las normas incorporadas gozan de una proyección integral sobre el ordenamiento jurídico, al revestir el carácter de reglas interpretativas de primordial trascendencia para decidir la legalidad de relaciones y situaciones jurídicas.

De tal manera que el emplazamiento del instituto del abuso del derecho en calidad de principio general del ejercicio de los derechos —antiguo anhelo de la doctrina nacional (Llambías, Spota, entre otros)— y sin limitarlo tan solo al ámbito contractual, como podía inferirse del art. 1198 —modificado por el art. 1° inc. 64 de la Ley 17711— del Cód. Civil derogado implica una revalorización del principio de la buena fe —principio ético fundamental—, basamento liminar y vertebral de aquél, o bien, dicho de otra manera, la recepción de la teoría del abuso del derecho, importa garantizar la efectiva vigencia de los principios de moralidad, lealtad y buena fe, máxime teniendo en cuenta su consagración en el art. 9°, y ratificado en los arts. 729, 961 y 1067. La consagración expresa del abuso del derecho en el título preliminar del nuevo Código, en su art. 10, le confiere una relevancia fundamental, en virtud de que la totalidad de las normas incorporadas gozan de una proyección integral sobre el ordenamiento jurídico, al revestir el carácter de reglas interpretativas de primordial trascendencia para decidir la legalidad de relaciones y situaciones jurídicas

Rechazo los agravios de la actora y demandada y confirmo el fallo de primera instancia.

2. Por ello y con los argumentos expuestos confirmo la sentencia venida en crisis e impongo las

costas por el orden causado porque fueron desestimados los agravios de ambas partes y según lo dispuesto en el art. 69, segundo párrafo, del CPr.

3. Los honorarios de los letrados actuantes en este estadio, Dres. N. A. C., P. D. P., C. M. Z., los regulo en forma conjunta en el 25% y los del Dr. D. H. en el 25%, en ambos casos de lo regulado en la instancia de grado (art. 13 de la ley arancelaria).

A la segunda cuestión, la Dra. Graciela Mercedes G. Blanco dijo:

Propongo:

1) Rechazar los agravios y confirmar la sentencia venida en crisis.

2) Costas de la alzada por el orden causado.

3) Regular los honorarios de letrados actuantes en esta estadio, Dres. N. A. C., P. D. P., C. M. Z. en forma conjunta en el 25% y los del Dr. D. H. en el 25%, en ambos casos de lo regulado en la instancia de grado.

A la primera cuestión, la Dra. M. Fernanda Zanatta dijo:

El alcance de la sentencia de primera instancia, los datos de interposición y concesión del recurso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por la colega preopinante. A tales consideraciones me remito a fin de evitar repeticiones estériles y en el entendimiento que la manda del art. 169 de la Constitución provincial no exige tal extremo.

La actora, S. I. A, S.R.L. (en adelante SIA) promovió demanda contra I. M&S SA (en adelante IMSA) por cumplimiento de contrato a fin que se condene a la demandada a abonarle la suma de U$S 400.000. Acompañó el boleto de cesión de derechos y obligaciones según el cual el 11/6/2014 cedió, vendió y transfirió a la demandada lo derechos que detentaba sobre el inmueble designado como Lote X de la Manzana Nro. X sobre el sector denominado como tierras ganadas al mar en el

ejido municipal, que le habría sido adjudicado en venta por el municipio mediante resolución y ordenanza.

Dijo que el precio pactado fue de U$S 1.000.000 de los que recibió, a la firma del boleto U$S 600.000. El saldo debía abonarlo la demandada a los 6 meses de la fecha del boleto o al momento en que la Municipalidad otorgue el título de propiedad a IMSA lo que ocurra primero (Cláusula 2da). Habiendo, transcurrido en exceso el plazo estipulado y agotado las tratativas extrajudiciales, solicita se condene a abonar el saldo con más intereses.

La demandada, a su turno, opuso excepción de suspensión de la obligación a su cargo y de incumplimiento de la actora. Reconoció las cláusulas pactadas, pero adujo que debió afrontar diversas obligaciones contraídas con terceros, y se vio imposibilitada de cumplir la obligación en la moneda acordada (U$S). Invocó las restricciones cambiaras así como negociaciones extrajudiciales con la contraria para obtener un plazo mayor o el pago en pesos, "pero no llegaron a buen puerto". Dijo además que cuando se aprestaba a cumplir con la obligación a su cargo, en el mes de junio de 2015 tomó conocimiento de la sentencia de Cámara dictada en el expediente nro. 323/2008 (nro. de cámara 499/12) en los autos "R., M. S. y otros c/ A. C. S.A. y otros s/ Ordinario" según la cual SIA debía ceder a F. C. y H. E. G..

Relató que, frente a ello, el letrado de SIA explicitó que la pretensión de C. no resultaba procedente por cuanto la Municipalidad denegó la autorización para cederle al mismo y en tal caso las tierras quedaban en poder de SIA debiendo las partes de aquel proceso renegociar al respecto.

Dijo que era necesario poner en conocimiento del juez el estado de situación y tras relatar los antecedentes de la causa "R.", concluyó que lo dicho por el letrado de la actora respecto de los efectos de la

falta de autorización del municipio para ceder las tierras a los indicados R. y G., surgía efectivamente del fallo de la alzada que expresamente refirió a la validez de la cesión pero con el alcance que resultan del contradocumento que las partes habían suscripto.

Ello así, frente a la falta de autorización del municipio las referidas tierras permanecerían en cabeza de SIA debiendo las partes en aquel acuerdo renegociar pero sin obstáculos para que SIA ceda los derechos sobre las tierras a un tercero.

No obstante ello, dijo que el 29/9/2015 recibió una Carta Documento del municipio por la que le notificaba el dictado de una medida de no innovar dictada a instancias del Sr. C. en los autos principales (Expte. nro. 323/08) según la cual el municipio debía abstenerse de trasmitir la propiedad ni ningún derecho real a favor de IMSA sobre el lote en cuestión.

Dijo entonces que aun cuando los antecedentes permiten concluir que el Sr. C. no tiene derecho a acceder a la titularidad de las tierras, a la fecha existía un impedimento legal, imputable a la actor, que era desconocido por la demandada, del que tuvo conocimiento luego de la mora y que la facultan a oponer la excepción prevista en el art. 1032 del CCyC hasta que cese ese impedimento.

Frente a ese material fáctico procesal es fácil advertir que el *tema decidendum*, trabada la litis consistía únicamente en establecer la fecha de mora para el pago del saldo del precio de venta reclamado de U$S400.000.

Es que no hubo discusión entre las partes sobre el precio, lo pactado y lo pagado, incluso sobre los alcances que cabía darle a la sentencia de esta cámara que tantas veces ha sido referida en la sentencia recurrida.

Y así también lo entendió la sentenciante cuando enunció las cuestiones a decidir como “la procedencia

de las defensas de suspensión de la obligación a cargo de la demandada y de incumplimiento de la actor y en su caso la viabilidad de la demanda” (fs. 153vta., último párrafo).

No obstante ello, con base en la sentencia de esta Cámara Nro. 11/2015 y las actuaciones de los expedientes administrativos concluyó en que SIA transmitió a IMSA un derecho no líquido, pues se encontraba en disputa judicial (con A. C.) justamente por el derecho que luego intentó transmitir.

Entendió además que la Municipalidad local con anticipación y en exceso de sus facultades autorizó la cesión efectuada a IMSA aun cuando, frente a la petición del Sr. C. del 12/11/2008 (fs. 259, expte. Adm. Nro. 2343-S-94) del otorgamiento de título de propiedad por la cesión de derechos que le habría efectuado SIA y R. e I., el 29/5/2009 había dispuesto el archivo del trámite, agregando ahora la sentenciante que se habría dispuesto por parte del ente municipal que la cuestión debía ser resuelta ante la justicia (confrontar fs. 279 del expte. adm. con fs. 166vta. del presente último párrafo última oración y fs. 156vta., 2do. párrafo).

La señora jueza concluyó que, conforme la referida sentencia de esta Cámara, los Sres. C. y G. adquirieron los derechos en relación al lote, imposibilitando a IMSA adquirir irrevocablemente el derecho a la propiedad del bien. Así, el impedimento temporario esgrimido como defensa por IMSA, pasó a ser definitivo porque la cuestión se zanjó en esa otra causa.

Culminó rechazando la acción e imponiendo costas a la actora.

Frente a tal decisión lógicamente se alzaron ambas partes acusando falta de congruencia en la decisión y arbitrariedad en la misma entre otras cosas conforme reseñara quien abrió el acuerdo.

Y adelanto que asiste razón a ambas partes en tal sentido.

El Código Procesal impone que las decisiones positivas y expresas contenidas en la sentencia deben hallarse en consonancia directa con las pretensionesexcepciones deducidas en juicio y con arreglo a las causas invocadas, o sea, el respeto por parte de los jueces del principio de congruencia, es decir, la coherencia entre lo pedido-resistido y la sentencia

En el caso, del extenso relato que efectué, surge nítidamente que la sentencia no consideró que ambas partes estuvieron de acuerdo en lo sustancial, en la validez de los actos por ellos cumplidos y por el municipio en los expedientes administrativos, en la existencia de una deuda pendiente de pago por parte de la demandada, quien frente al reclamo solo argumentó una justificación de la mora en el cumplimiento de su prestación.

La resolución adoptada de rechazar la demanda no solo es incongruente con ello, sino que no resolvió "el caso" sometido a su conocimiento. Es decir no solucionó el problema concreto habido entre las partes y que trajeron al juez para solucionarlo pese a la meticulosa reconstrucción de los hechos que efectuó y análisis de la prueba allegada por las partes.

En tal sentido el art. 3 del CCyC estatuye el deber de los jueces de resolver los asuntos que sean sometidos a su jurisdicción mediante una decisión razonablemente fundada.

Se revaloriza el rol de los jueces en la resolución de conflictos judiciales. Se trata de un texto que se interesa de manera especial por "Los casos que este Código rige..." (art. 1° CCyC); casos, justamente, que deben ser resueltos por los jueces a quienes el propio Código establece un deber preciso y elocuente: resolver mediante una decisión razonablemente fundada (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", Dir. por Marisa H. - Gustavo Caramelo - S. Picasso, Tomo I, Título

Preliminar y Libro Primero arts. 1 a 400 - http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo).

La decisión de rechazar la demanda, así como fue dispuesta en el caso, deja sin respuesta y sin causa el dinero pagado a SIA por parte de IMSA que es un hecho reconocido por ambas partes, de allí que no da respuesta razonablemente fundada a tal arista del conflicto, aun con independencia del análisis efectuado por la sentenciante sobre la validez del negocio y la titularidad del bien para disponerlo, queda sin solución. En tal sentido aparece acertada la consideración de los recurrentes que la sentencia parece resolverle el "caso" al Sr. C., quien no ha sido parte en los presentes.

Se ha destacado analizándose la larga trayectoria de la jurisprudencia constitucional, la Corte federal ha entendido que una resolución no es "razonablemente fundada" cuando, entre otras razones, no se brinda razones suficientes para omitir elementos conducentes para la resolución del litigio; existe un error lógico; existe tergiversación de las constancias de la causa; se prescinde de dar un tratamiento adecuado a la controversia existente, de conformidad con lo alegado y probado, y la normativa aplicable; se carece de una derivación razonada del derecho vigente con referencia a las circunstancias concretas de la causa; se remite a pronunciamientos anteriores, sin referirse a cuestiones oportunamente propuestas y conducentes a la solución del juicio; l) se carece de un análisis razonado de problemas conducentes para la solución de la causa; entre otras razones (Porras, Alfredo R., op. cit., "Decisión razonablemente fundada: principio de razonabilidad", en LL Gran Cuyo, diciembre, 2014, p. 1178, AR/DOC/4277/2014).

Y entiendo que no es válida la conclusión a la que arriba la jueza en relación a que SIA dispuso de un derecho del que carecía.

Doy mis razones:

En relación a régimen jurídico que regula la tierra fiscal, ya sea en cuanto a las diferentes categorías de títulos que otorga, o en cuanto a las normas de procedimiento para las transferencias de mejoras y derechos y su revocación el Superior Tribunal Provincial, tiene reiteradamente dicho: "… como principio general, la tierra fiscal, … no forma parte del dominio público, ya que no son de uso de la colectividad y por consiguiente no le son de aplicación las normas del Código Civil, ni las normas sobre bienes del derecho público, siendo distinto el régimen jurídico de indisponibilidad y de usos, resultando por natural implicancia, que son las leyes de tierras que se dicten al efecto, las que establecerán su régimen jurídico…" (S.D. N° 8/90).

Señalaba el Dr. Royer en SD 13/93 refiriéndose a la tierra fiscal provincial, que "no forma parte del dominio público. No se rige por ello por las normas generales del Código Civil aplicables a los bienes públicos, siendo distinto el régimen de su uso e indisponibilidad. Las reglas en la materia, están dadas por leyes específicas... que han previsto las diferentes categorías de títulos que pueden otorgarse sobre ellas, así como las normas de procedimientos para las transferencias de mejoras y derechos y su revocación. Se trata... de disposiciones singulares que deben interpretarse con criterio jurídico-político. Constituyen el único modo de acceso a la tenencia, uso y propiedad de la tierra pública", "...a partir de que el titular del derecho civil de propiedad sobre las tierras es el Estado Provincial (en el caso Municipio) debe administrarlas según los objetivos previstos por... la Constitución Provincial... admitiéndose la posibilidad de transferencias entre particulares de los derechos y mejoras que el ente público otorga..., en la medida que este las autorice, es claro deducir que este

régimen involucra una serie de relaciones jurídicas, regidas ora por el Derecho Administrativo, ora por el Derecho Común y de un carácter complejo. Si bien aparece claro que la vinculación entre el cedente (en el caso el municipio) y el cesionario (para el caso, SIA) está fundamentalmente sujeta al Derecho Público, la que se establece entre el cesionario (SIA) ... y sus adquirentes por transferencia privada, se rige por el Derecho Común...".

Criterio que reiteraron luego en la SD nro. 16/2006 referida a tierras fiscales municipales.

En ese sentido, el régimen relativo a tierras fiscales de aplicación en este caso, es la Ordenanza 5907/96 dictada por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia en el marco de la competencia que le atribuye la Constitución provincial (art. 223 inc. 10).

La referida ordenanza reglamenta la venta, ocupación, autorización de uso, tenencia y/o comodato de la tierra pública Municipal en el ejido de la ciudad, con la finalidad de utilización y adjudicación de las mismas (art. 4), estableciendo en el Título II un sistema de preadjudicación (art. 10), adjudicación (art. 11); y pacto comisorio (art. 13) con prohibición "terminante" de transferencia de los derechos de adjudicación o preadjudicación sin previa autorización municipal (art. 14), pues será sancionado con la caducidad de los derechos objeto de cesión, permuta o transferencia quien violare dicha obligación (art. 15).

Bajo tal normativa se adjudicó en venta el terreno objeto del contrato cuyo cumplimiento se demanda a SIA S.R.L. a través de la Resolución nro. 7018/00.

Conocedoras de tal régimen aplicable, las sociedades partes en la causa "R." (SIA y A. C.) luego de excluirlo de la transferencia efectuada en la cláusula décima inc. b) del contradocumento pactaron expresamente que SIA o su continuadora debía realizar todos los actos y gestiones para obtener la trasferencia

de dichos derechos a favor de quienes las vendedoras (SIA representada por I. y R.) le indicaren y para el caso de no obtenerse la autorización Municipal (a la transferencia de los derechos adjudicados sobre el Lote X de la Manzana X) se impondría "la necesaria renegociación sobre dicho bien, dado que el mismo quedaría en propiedad de S. I, A, SRL o su continuadora jurídica".

De allí, que la interpretación del fallo de Cámara (SD 11/2015) no me genera dudas, pues la cesión que efectuara SIA S.R.L. a C. y G. fue aprobada "con los alcances que resultan del contradocumento de fecha 19/9/2005, cláusula décima ap. b)".

Y por aplicación del art. 14 de la ordenanza, si la Resolución 2111/11 rechazó la solicitud de transferencia solicitada por el Sr. F. C. dejó expedita la renegociación entre las partes conforme aquella cláusula 10 inc. b) del contradocumento (ello sí se rige por el derecho privado).

De allí también se explica que, en el expediente administrativo, fue SIA SRL quien continuó con las gestiones tendientes a la obtención del título de propiedad a su favor, hasta que el 15/1/2015 (fs. 370, expte. adm.) la demandada IMSA manifiesta ante la Dirección de Tierras Municipal, que se encuentra en tratativas para adquirir los derechos que le corresponden a SIA sobre el lote y solicita anuencia previa.

Entonces no puedo compartir el criterio sostenido que SIA dispuso de un derecho no líquido, ni mucho menos que los Sres. C. y G. adquirieron los derechos en relación al lote por efecto de la cesión declarada valida por la sentencia de esta Cámara. Es que la cesión es válida en los términos del contradocumento y como relación de derecho privado entre las partes. Esto es la validez de la cesión imponía la renegociación sobre el referido lote, más de ninguna manera pudo significar

que debía la Municipalidad otorgar el título a los cesionarios conforme incansablemente peticionaron de espaldas a lo normado por la referida cláusula 10ma. b) del contradocumento.

Luego, el 28/4/2015 (fs. 398 del expediente administrativo) SIA SRL solicitó la autorización para la cesión onerosa de los derechos sobre el inmueble.

Como consecuencia de ello, el 28/5/2015 se dictó la Resolución 1468/15 que autoriza la transferencia de los derechos de adjudicación de la firma SIA SRL a favor de la firma IMSA sobre el lote X de la manzana X, disponiendo que cumplido con el art. 23 de la Ordenanza General Nro. 10417 (obligación de edificar) se otorgue título de propiedad a favor de IMSA.

Todo ello de conformidad con lo establecido por el régimen jurídico de tierras fiscales previsto por la Ordenanza 5907/96 (art. 14).

El 26/6/2015 tomó vista de las actuaciones la apoderada del Sr. C., quedando así notificado de lo ocurrido en sede administrativa, quien entonces acompañó la sentencia dictada por esta Cámara según la cual y a su entender la Municipalidad debía proveer lo necesario para otorgar el título de propiedad a su favor, y abstenerse de avanzar en el reconocimiento de cualquier derecho a favor de IMSA, no consintiendo ningún acto administrativo ni accionar jurídicamente relevante de parte de la Municipalidad del que no hayan sido notificados. Interpuso recurso de reconsideración y jerárquico en subsidio que fueron rechazados el 3/12/2015 mediante Resolución Nro. 3759/15.

Tampoco puedo compartir que la Municipalidad “con anticipación y en exceso de sus facultades” autorizó la cesión efectuada a IMSA. Pues frente a la petición del Sr. C. del 12/11/2008 (fs. 259, expte. adm Nro. 2343-S-94) del otorgamiento de título de propiedad por la cesión de derechos que le habría efectuado SIA y R. e

I., el municipio el 29/5/2009 había dispuesto el archivo del trámite a instancias de parte.

La sentenciante agrega que se habría dispuesto por parte del ente municipal que la cuestión debía ser resuelta ante la justicia, lo cual no es así si se confronta la fs. 279 del Expte. adm. con fs. 166vta. del presente anteúltimo párrafo última oración y fs. 156vta 2do párrafo).

A fs. 279 el Asesor Letrado del Municipio dijo "atento al estado de autos y desprendiéndose de los mismos la existencia de hechos controvertidos hasta tanto se produzcan instancias de partes se procede al ARCHIVO de los mismos". Cita que efectúa la sentenciante a fs. 156 vta. 2do párrafo de su sentencia.

Sin embargo, a fs. 166vta. la Dra. V. agregó a ello que el Municipio habría dispuesto el archivo del trámite "para ser resuelta la cuestión ante la justicia". Y no lo entiendo así.

El art. 98 de la Carta Orgánica Municipal prevé en el ámbito del Poder Ejecutivo Municipal la figura del asesor letrado, fijando como competencia la de dictaminar sobe actos administrativos, ejerciendo la defensa del patrimonio e intereses del municipio y su representación en juicio.

La Resolución 1208/06 que aprueba el organigrama funcional de la Asesoría Letrada Municipal y entre otras cosas el nomenclador de funciones, establece en Anexo III que es misión de la Asesoría Letrada: "Asesorar Legalmente al Ejecutivo Municipal. Dictaminar sobre actos administrativos, ejercer la defensa del patrimonio e intereses del Municipio y su representación en juicio. Visar todo Proyecto de Resolución o Proyecto de Ordenanza elaborado en el seno del Poder Ejecutivo Municipal. Registrar y sistematizar en el Digesto Municipal Resoluciones u Ordenanzas".

Frente a ello mal pudo haber dispuesto el archivo y mucho menos diferir a la instancia judicial la

resolución del conflicto entre C., G. y SIA sobre el lote, sencillamente porque no tiene funciones ni atribuciones decisoras.

Por otro lado y en cuanto a la necesidad que la justicia dirima la cuestión, diré que es impensable tal delegación por parte del municipio.

Es que la propia norma constitucional (art. 233 inc. 10) reconoce a los municipios la facultad de reglamentar las condiciones de adjudicación, marcando limitaciones para su enajenación, otorgando la Carta Orgánica atribución al Concejo Deliberante -art. 73 inc. 30- de sancionar la ordenanza general de tierras fiscales, para determinar su destino y en el inc. 10 autorizar al Poder Ejecutivo a enajenar bienes del dominio privado municipal.

El Superior Tribunal provincial tiene reiteradamente dicho que a los efectos impugnatorios, las ordenanzas legislativas o los actos administrativos, pueden atacarse por las vías jurisdiccionales previstas en los ordenamientos vigentes, de Inconstitucionalidad -tal el caso de nuestra Provincia- o bien, por la vía procesal contencioso administrativa, cuando se impugnan los actos concretos que les dieron aplicación (SD 5/SRE/96; 3/SRE/98 entre otras).

"...en materia de Tierras Fiscales la Ley n° 3098 ha conferido a los concejos deliberantes una doble competencia: normativa general, y administrativa. Esta última en verdad, no debiera -por ser estrictos con el concepto de Ordenanza como norma de sustancia legislativa material- ser ejercida por vía de ese instrumento. Sería conveniente la adopción de otra forma -Resolución, Disposición- más apropiada para decidir cuestiones particulares -administrativas- (adjudicación caducidad de derechos individuales) en base a la norma general de base" (SD 7/SCA/08).

Entonces, siendo que el destino dado a la tierra fiscal es una cuestión de la esfera exclusiva de la

administración, solo puede ser revisada por el poder judicial a través del control jurisdiccional provocado a partir de los remedios previstos por la ley 3098 citada, no pudo válidamente entonces la Municipalidad diferir la solución de la cuestión en el ámbito judicial, mucho menos frente a la inexistencia de un recurso o acción contenciosa por parte del quien se considera lesionado o perjudicado con su actividad (Sr. C.).

Y dicho control, sobre la discrecionalidad si hubiera sido promovido, sirve para corregir una actuación administrativa ilógica, abusiva o arbitraria, jamás puede implicar que el juez sustituya a la Administración en su facultad de decidir en aspectos fácticos que no presentan aquellos vicios, ya que dicha competencia jurisdiccional es revisora, no sustitutiva.

Huelga recordar que el Sr. C. impugnó en sede administrativa la Resolución 2111/11 por la que se denegó a SIA la autorización para cederle y la Resolución 1468/2015 por la que se autorizó la transferencia a IMSA, pero frente al rechazo de esos recursos no ejerció impugnación alguna o reclamación en sede judicial.

Y todo ello sin desconsiderar los términos del contradocumento (10 b) según el cual frente a la hipótesis prevista de falta de autorización del municipio debían (los cesionarios) renegociar (con SIA o su continuadora, A. construcciones) el precio que debían percibir por tal inmueble.

II. Descartadas las razones dadas por la sentenciante para concluir en que SIA dispuso de un derecho que no tenía y ajustándome a las peticionesresistencias de las partes corresponde abordar la defensa opuesta por la demandada.

En primer término, dijo la demandada no tener conocimiento que la actora habría comprometido con anterioridad la cesión de las tierras a un tercero.

La propia presentación de IMSA en el expediente administrativo 2343/S/94 denunciando las tratativas con SIA SRL para adquirir derechos que le corresponden a la misma sobre el lote solicitando la "anuencia previa", implica haber tomado vista de las actuaciones y por lógica consecuencia conocer los antecedentes, entre los cuales se advierte que por lo menos desde el año 2008 el Sr. C. está efectuando reclamos al ente municipal por la cesión que le efectuara SIA (ver fs. 259/278).

Las consideraciones efectuadas en el apartado A) del Boleto de cesión de derechos y obligaciones suscripto por las partes (fs. 9) dan cuenta del conocimiento por ambas, del derrotero administrativo del lote en cuestión.

No admitiré tal planteo.

Luego, IMSA invocó la suspensión de los efectos del contrato (arts. 1031 y 1032) por haber sido notificada de la medida cautelar decretada a pedido del Sr. C. en la causa "R." y como consecuencia de la sentencia allí dictada, estando pendiente de recurso ante el Superior Tribunal. Postuló que la medida cautelar trabada importa una suerte de pérdida patrimonial que le impide a SIA, cumplir con la obligación de ceder (ver fs. 67vta.) y la faculta a no cumplir hasta que se allane el "obstáculo legal y fáctico existente", no obstante reconocer que se encuentra en mora al momento de ser notificada de dicha medida cautelar.

Dicho todo esto, no puede desconocerse la dificultad que encierra la decisión a que debe arribarse por las particulares circunstancias de la causa. Tal dificultad está dada, lógicamente por el régimen jurídico aplicable a las tierras fiscales, por el incumplimiento de SIA con las condiciones de la adjudicación en venta que se le hiciera de las tierras y la manera de contratar de las partes involucradas, en esta y en la causa "R." tantas veces referida ya.

En primer lugar, diré que de conforme al régimen legal aplicable, la cesión efectuada en junio de 2014 base de la presente acción, no puede considerarse válida sino hasta la obtención de la "debida autorización municipal" (art. 14 Ord. 5907/96) que ocurrió al dictarse la Resolución Nro. 1468/2015 el 28/5/2015.

La cesión la acordaron sin la anuencia previa requerida "será nula y de ningún valor la transferencia a título gratuito u onerosos de los derechos adquiridos, si es que no cuenta con la debida autorización municipal que deberá ser fundada en causa justificada".

Tan es así, que el 29/5/2015 SIA SRL por ante escribano publico declaró a todos los efectos legales que se perfeccionó la cesión de derechos y acciones en favor de IMSA por haberse cumplido la condición –anuencia previa- y acompañó tal instrumento al expediente administrativo.

Y para rematar fue presentado a la Dirección Rentas luego de obtenida la autorización por parte el Municipio el 18/6/2015 (ver fs. 9).

Se me impone como primera conclusión que el plazo de seis meses pactado por las partes –o el momento en que la Municipalidad otorgue el título de propiedad a IMSA lo que ocurra primero- para abonar el saldo de precio reclamado, recién aconteció como mínimo el 29/11/2015. Ergo, la demandada no estaba en mora al momento de ser promovida la presente demanda (1/7/2015) y serle notificada (15/9/2015).

Desde ya que rechazar la demanda por tal razón, luego del tránsito seguido hasta acá resulta irrazonable pues el art. 165 inc. 6 del CPCC, prevé la posibilidad de hacer mérito de los hechos constitutivos, modificativos o extintivos, producidos durante la sustanciación del juicio y debidamente controvertidos y probados, aunque no hubiesen sido invocados oportunamente como hechos nuevos.

En tal senda y aun con abstracción de ello, debo señalar con relación a la defensa de suspensión de cumplimiento prevista por el art. 1031 del CCyC tiene su ámbito de aplicación frente a la existencia de obligaciones recíprocas pendientes, en la que una de ellas es la razón de la otra, de manera que quien cumple está observando la palabra empeñada y espera lo mismo para él, o dicho de otra manera "si no me cumplen tengo derecho a no cumplir". Así se ha dicho que es la reciprocidad inherente a lo sinalagmático, esa ejecución simultánea o recíproca, constituye el fundamento de la excepción.

Teniendo en cuenta las constancias de la causa, los términos del acuerdo entre las partes y las razones que he dado para discrepar con lo decidido en la instancia de grado, solo puedo concluir que no hay obligación pendiente alguna por parte de SIA, pues "cedió, vendió y transfirió a IMSA y esta aceptó, los derechos que tenía sobre el inmueble incluyendo el derecho a adquirir el domino" (cláusula 1.1); dio poder irrevocable a favor del letrado para culminar todos los trámites administrativos pendientes y necesarios para transferir los derechos sobre el inmueble (Cláusula 3.1.1) y cumplidos los mismos, con fecha 28/5/2015 obtuvo la resolución municipal de autorización de la transferencia.

Ello así, la defensa en los términos opuestos no puede prosperar pues no hay prestaciones pendientes de cumplimiento –que no se hayan cumplido- que autorice a oponer la suspensión.

En relación a la suspensión del cumplimiento a modo preventivo (art. 1032 CCyCN), diré que implica el reconocimiento de otros supuestos que amplían el recaudo de la simultaneidad previsto por el art. 1031 permitiendo la suspensión del cumplimiento de las obligaciones en otras circunstancias como el

cumplimiento parcial o defectuoso o para prevenir o evitar daños previsibles.

En el caso, y respecto del obstáculo "legal y fáctico" por el que solicita la suspensión del cumplimiento de la prestación a su cargo, advierto que la medida cautelar que invoca la demandada, iniciada por el Sr. C. el 2/7/2015 a efectos de "evitar la consumación del acto administrativo y o registral de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia de trasmitir el dominio del inmueble municipal identificado como Lote 32 Manzana 61-a del área de tierras ganadas al mar a favor de I. M&S SA ni de ninguna otra persona física o jurídica" resultaba inicua a los fines pretendidos.
Así lo concluyo porque a tenor del art. 2 de la Resolución 1468/2015 el título de propiedad a favor de IMSA se otorgaría una vez cumplido el art. 23 de la Ordenanza 10417/12.

Tanto el art. 23 de la actual y vigente Ordenanza de Tierras 10417/12 como el 21 de su antecesora 5907/96 –vigente al momento de la adjudicación a SIA- refieren a la Obligación de Edificar que asume el adjudicatario dentro de los 5 años (Ord. 10417) a partir de la fecha de la Resolución de Adjudicación.

Es decir poco impidió y podía impedir –a juzgar por los acontecimientos- la medida cautelar trabada que tendía a evitar que se transmitiere el dominio –otorgar título- si IMSA no cumplió aun con su obligación de edificar.

Se advierte así claramente que tampoco por esta vía existía un obstáculo que SIA debía remover para que se le otorgara el título a IMSA.

Por ello, poco importa a esta altura señalar que la medida cautelar fue pedida con fundamento en la sentencia definitiva dictada el 24/4/2015 que declaró válida la cesión de derechos que sobre el inmueble efectuó SIA a favor de F. O. C. y E. H. G. asignándose fecha cierta el 2/2/2009. Todo ello hasta que recaiga

sentencia firme y pasada en autoridad de cosa juzgada en los autos principales (fs. 548vta., expte. nro. 372/2015). La medida fue concedida en los términos peticionados a fs. 614 del referido expediente.

La sentencia definitiva en la causa 323/08 fue dictada por el Superior Tribunal de Justicia el 5/7/2017 individualizada como nro. 13/SRE/2017, notificada a la partes (R. y A. C.) el 6/9/2017 (fs 3048 del expte. nro 323/08). El recurso extraordinario federal interpuesto por SIA fue rechazado el 26/10/2017 (fs. 3082/3086vta.).

Es decir, que al momento del dictado de la sentencia aquí recurrida del 17/5/2018, los efectos de la medida cautelar habían cesado por haberse confirmado la decisión de esta alzada y adquirido firmeza.

Concluyo, entonces, que las defensas opuestas por la demandada son improcedentes.

En consecuencia, corresponde admitir la demanda, establecer que la demandada incurrió en mora el día 29/11/2015 fecha a partir de la cual la suma adeudada devengará intereses.

La demandada deberá abonar el saldo de precio en la moneda pactada pues tal ha sido el compromiso asumido en uso de su libertad contractual, y es lo que manifestó al contestar demanda a fs. 68vta.).

Los intereses, tratándose de obligaciones pactadas dólares estadounidenses en el entendimiento de que las mismas no habrán de sufrir una depreciación monetaria tal que obligue a reforzar su valor mediante una tasa activa, corresponde aplicar la tasa del Banco de la Nación Argentina para plazos fijos en dólares modalidad Sucursal por el Banco de la Nación Argentina desde la fecha de mora hasta su efectivo pago.

Costas y Honorarios:

La decisión propuesta, modificatoria de la de primera instancia, impone la readecuación de costas y honorarios (art. 282 del CPr.)

Las costas de ambas instancias, conforme los argumentos expuestos deben imponerse a ambas partes por su orden.

Los honorarios profesionales por las labores realizadas en la primera instancia teniendo en cuenta el resultado del litigio, su valor económico, las pautas arancelarias de aplicación (arts. 6 a 8 y concordantes de la Ley XIII-4 DJPCh), como así también el mérito, eficacia, calidad y extensión de las labores desarrolladas propongo fijarlos a favor de los Dres. C. M. Z., P. D. P. y N. A. C., conjuntamente, en el 18% del monto del proceso. A los Dres. D. O. H. y D. G. S. conjuntamente en el 18% que también deberán ser calculados sobre el monto del proceso que resulte de la liquidación a practicarse.

Por las labores realizadas en esta instancia, propongo regular honorarios a cada representación en el 30% de lo que les fue regulado por la tarea en la primera instancia.

En todos los casos deberá adicionarse la alícuota del IVA si correspondiere.

A la segunda cuestión, la Dra. M. Fernanda Zanatta dijo:

Propongo como fórmula postulatoria:

1) Admitir los recursos de apelación interpuestos por la actora a fs. 173 y por la demandada a fs. 172 y revocar la sentencia de fs. 151/170.

2) Admitir la parcialmente la demanda interpuesta por S. I. A, S.R.L., condenando a I. M&S S.A. a abonar a la actora la suma de U$S 400.000 con más los intereses fijados desde el 29/11/2015 conforme los considerandos respectivos.

3) Imponer las costas de ambas instancias por el orden causado.

4) Regular honorarios en la forma propuesta.

A la primera cuestión, el Dr. Ricardo Rubén E. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento con motivo de la disidencia existente en los votos que me preceden respecto de la solución a los sendos recursos interpuestos por actora y demandada. Ello así, quien votó en primer término, Dra. G. Blanco, propuso el rechazo de ambas impugnaciones y la consecuente confirmación de la sentencia de grado, mientras que quien emitió su voto en segundo término, Dra. Zanatta, arribó a una conclusión distinta, por la que admitió los recursos de apelación interpuestos por ambas partes, revocando la sentencia en crisis y así admitiendo parcialmente la demanda impetrada por S. I, A, SRL, condenando a I. M&S SA a abonarle la suma de U$S 400.000 con más intereses conforme los considerandos respectivos.

Por lo expuesto precedentemente y en atención a la letra del art. 274 del CPCCCh, por el que se dispone que los miembros del Tribunal emitirán su voto fundado examinando en el mismo las cuestiones de hecho y de derecho sometidas a la decisión del juez de primera instancia que hubiesen sido materia de agravios y que la decisión se adoptará por mayoría, "bastando para formarla los votos en sentido coincidente de quienes se expidan en primero y segundo término", dejando a salvo la facultad del tercero de emitir su opinión; en razón del lugar que me ha sido asignado para votar, en el caso particular me expediré en la extensión que el caso particular lo requiere, desde que, como surge de lo que antes señalé, la disidencia entre las votantes resulta absoluta.

Antes de hacerlo, destaco que tal como lo ha sido sostenido por el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia, la mayoría legal consiste en la coincidencia de opiniones de por lo menos dos de los tres jueces que integran el tribunal y equivale a unanimidad cuando sólo actúan en los casos en que está permitido. Debe producirse respecto de cada cuestión

esencial y para lograr coincidencia que forma mayoría, los jueces deben arribar a una conclusión idéntica (*cf*. SD N° 45/95; 26/SRE/99; 30/SRE/99; 04/SRE/04).

Ahora, ello no implica exigir fundamentos iguales. Cada juez puede dar los suyos, aunque no sean los mismos o difieran de los dados por los otros miembros. De otra manera, la exigencia de votos individuales resultaría un requisito sin sentido, pues no sería otra cosa que pedir una reiteración de fundamentos de cada miembro del tribunal. La coincidencia hace referencia a que estos no sean contrapuestos, contradictorios, antagónicos, incompatibles o excluyentes entre sí. Es decir, lo que se procura es que estos puedan acumularse (*cf*. Loutayf Ranea, Roberto G. "El recurso de apelación en el proceso civil", pág. 292 y sgtes. ed. Astrea).

Ya en la faena, anticipo que atendiendo al detallado relato que comprende tanto la plataforma fáctica del caso como los principales argumentos que componen la queja de los apelantes, y que es desarrollado en los votos de las distinguidas colegas preopinantes, me eximiré de incurrir en reiteraciones innecesarias que entiendo sólo dilatarían la extensión de mi juzgamiento, atendiendo a los principios de celeridad y economía procesal.

Adelanto asimismo, que con el fin de lograr un orden en el tratamiento de los distintos aspectos que son objeto de agravio en el marco de las impugnaciones formuladas, habré de abordarlos en forma conjunta, lo que se encuentra justificado por la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347-209; 345-154; 347197 entre otros).

Aclarado ello, procuraré simplificar la cuestión en tanto no puedo dejar de advertir que la complejidad que el caso conlleva se plasma en la extensión no solo de la sentencia de grado, sino de igual modo en lo votos precedentes.

En claro, el objeto de la demanda incoada por S. I, A, (en adelante SIA –cedente-) se orientó al cobro del saldo pendiente de pago por parte de la firma I. M&S SA (en adelante IMSA – cesionaria-) derivado del boleto de cesión de derechos y obligaciones fechado 11 de junio de 2014 y celebrado sobre el inmueble que se designa como Lote 2 de la Manzana 61-A, ubicado en el sector denominado como tierras ganadas al mar de esta ciudad de Comodoro Rivadavia.

Convinieron allí las partes que SIA cedía, vendía y transfería a IMSA el citado inmueble, estipulándose el precio en la suma de U$S 1.000.000, de los cuales se abonaban en dicha circunstancia U$S 600.000, y los restantes U$S 400.000 debían ser cancelados "… a los seis (6) meses de la firma de la fecha del presente o al momento en que la Municipalidad otorgue el título de propiedad a IMSA, lo que ocurra primero…" (cláusula 2.4.2 del citado instrumento).

La demanda, promovida con fecha 1° de julio de 2015, acusó el incumplimiento de pago por parte del cesionario y reclamó se lo condene a hacerlo efectivo, con más los intereses. Ninguna referencia se hizo allí respecto a otras condiciones del inmueble, como tampoco a distintas actuaciones judiciales en las cuales aquél pudiera haberse visto involucrado.

En él responde de la demanda, fue en efecto el accionado quien, pretendiendo justificar su incumplimiento en la letra de los artículos 1031 y 1032 del CCyC, introdujo cuestiones vinculadas al inmueble en cuestión y que se ventilaran tanto en sede administrativa como en sede judicial.

Ahora bien, debe quedar suficientemente claro que la cuestión a resolver se limita al reclamo de una obligación incumplida –puntualmente el pago del saldo del precio convenido– y la procedencia –o no– de las defensas articuladas por el accionado en su intento por justificar la conducta señalada. Del mismo modo, y tal

como surge de los escritos correspondientes a la promoción de la demanda y su contestación, no se discute la celebración del contrato, como no ha sido puesta en duda por la demandada la existencia de la obligación, verbigracia no se ha negado de su parte la deuda, sino que únicamente ha pretendido ésta última ejercer su defensa postulando la suspensión del pago. Considero esencial lo expresado. Destaco que con la traba de la litis se delimita el *thema decidendum* y se enmarca la decisión judicial. De este modo, las sentencias judiciales deben atenerse a la situación que existía al trabarse el debate, guardando estricta correlación con las cuestiones planteadas por las partes en los escritos constitutivos del proceso (*cf*. art. 165, inc. 3 del CPCCCh). En este punto, el respeto del principio de congruencia —sustentado en los arts. 17 y 18 de la Constitución nacional— debe ser escrupuloso, y se habilitaría su vulneración si se admitiera el tratamiento de cuestiones ajenas a las introducidas por las partes y que compusieran el objeto litigioso.

Luego, solo a título de referencia y en acotada síntesis, desde que la mención de los siguientes antecedentes no debe llevar a la confusión, sin perder de vista que involucra además sujetos que no son parte en los presentes autos, diré que en septiembre de 2005 SIA SRL (representada entonces por las Sras. S. I. I. y M. S. R., en su carácter de titulares de la totalidad de las cuotas sociales) celebró con A. C. SA un acuerdo de compraventa de sus acciones. En la cláusula tercera a) del mismo, se dispuso que el Lote X de la Manzana X era excluido de dicha operación, para lo cual SIA o su continuadora debía realizar todos los actos y gestiones necesarias para la transferencia de los derechos sobre el mismo a favor de las cedentes ante la Municipalidad de Comodoro Rivadavia. En un contradocumento que las partes suscribieron el mismo día –cláusula décima- se modificó lo decidido anteriormente y se dispuso que SIA

SRL o su continuadora jurídica debía realizar todos los actos y gestiones necesarias para obtener la transferencia de los derechos sobre el inmueble a favor de quien las vendedoras indicaran ante la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y que, en caso de no obtenerse la referida autorización, se impondría la necesaria renegociación sobre dicho bien dado que el mismo quedaría en propiedad de S. I, A, SRL o su continuadora jurídica. Si SIA SRL optase por quedarse con el bien y no transferirlo, debía abonar a las vendedoras el precio correspondiente, tomándose como base la cotización inmobiliaria en plaza de dicho bien y sobre la misma se entendería que el valor a abonar era del 50% de la valuación indicada. Los gastos correspondientes a estas transferencias-impuestos, gastos, honorarios e IVA, serían soportados por las vendedoras. Más tarde, en el acuerdo que suscribieron con fecha de 11-04-2006 -cláusula séptima b) Transferencia de inmuebles; se estableció que en relación a la transferencia del bien citado -entre otros- cláusula tercera a) del Acuerdo de Compraventa de 01-09-2005, también indicado en la cláusula décima del contradocumento de igual fecha, I. y R. otorgaban poder especial a favor de S. G. R., para lo cual tanto A. C. SA (como B. y B. en representación de esta última) prestaban conformidad. Acordaron allí que las transferencias se realizaran sin precio ni contraprestación alguna a favor de A. construcciones S.A. ni de S. I, A, SRL, dado que tales bienes no integran el objeto de compraventa de acciones. Resta señalar que las vendedoras indicaron que el bien debía ser transferido a favor del Sr. F. C. y del Sr. E. H. G..

La situación descripta en el párrafo anterior formó parte del litigio que involucró a las partes mencionadas y que se resolvió en el marco del expediente caratulado "R., M. S. y otros c/ A. C. SA y otro s/Ordinario" N° 323/08, y que oportunamente tramitó no sólo ante esta

Alzada sino ante el STJ provincial, el que confirmó el fallo dictado por esta Cámara.

Siempre en relación con el inmueble que genera la controversia –y sin perjuicio de lo que en los actuados mencionados sostuviera en mi voto, ello no solo desde que luego habría de quedar en minoría, sino desde que aún así no se altera la esencia de lo decidido-, destaco que se tuvo allí por válida la cesión pretendida –vale decir aquella que las vendedoras dispusieron se formalizara a favor del Sr. C.–, mas ello no empece a que la misma se encontrara sujeta a la debida autorización por parte de la autoridad administrativa (Municipalidad de Comodoro Rivadavia), en un todo de acuerdo con la letra de art. 14 de la Ordenanza Municipal 6907/06 que dispone: "PROHIBICIÓN DE CESIÓN. Queda terminantemente prohibida toda transferencia de los derechos de preadjudicación o adjudicación, sin previa autorización municipal. En la resolución de Adjudicación se dejará constancia de que será nula y de ningún valor la transferencia a título gratuito u oneroso de los derechos adquiridos por dicha Resolución, si es que no se cuenta con la debida autorización municipal que deberá ser fundada en causa justificada".

Resulta ser, como es apuntado por los apelantes, que la mentada autorización municipal nunca fue otorgada, es más fue concretamente denegada en el marco del expediente (administrativo) N° 2343-S-1994 a través de Resolución N° 2111/11. Si bien la misma fue objeto de impugnaciones en dicha sede, agotada la vía administrativa no fue instada la vía judicial, por lo que ha adquirido firmeza a la fecha

Como resultante de lo expuesto, es dable concluir que la sentencia venida en impugnación se introduce en cuestiones que exceden el objeto del litigio, el que como antes señalé se circunscribe a la única pretensión de cobro de una suma adeudada y a la eventual justificación de la demora en el pago, luego la cuestión

a decidir no trasunta otro meridano que el descripto; lo que permite calificar la norma individual como incongruente, a la vez de arbitraria desde que, en definitiva, deja de resolver lo que fue sometido a su jurisdicción. Se impone así su revocación.

Ya entonces en la respuesta jurisdiccional a la acción incoada, pues no negada que fuera la deuda reclamada, sostuvo el accionado que no abonó argumentando dos razones. La primera de ellas, fundada en la existencia de diversas obligaciones contraídas con terceros, restricciones cambiarias, así como la invocación de negociaciones extrajudiciales habidas entre las partes (fs. 65), carece de todo sustento jurídico y debe ser descartada de plano por improcedente.

En segundo lugar, sostuvo en resumen que no abonó en virtud de los antecedentes a los que antes me refiriera, vinculados al inmueble objeto del negocio jurídico. En concreto, citó las cartas documento N° 657885075 y 657885067 (ver fs. 51/52), los autos ya antes individualizados, y la carta documento N° 501067308 (ver fs. 63). Invocó que frente a tales circunstancias resultaba de aplicación la letra de los artículos 1031 y 1032 del CCyC. Veremos que no es así, resultando improcedentes las defensas intentadas.

En principio, si se tomara como punto de partida la fecha de celebración del boleto de cesión de derechos y obligaciones (fs. 9/11), es decir el 11 de junio de 2014 –como lo pretende el actor– los seis (6) meses (plazo que se cumplió primero) fenecieron el día 11 de diciembre del mismo año. Y en ese momento ninguno de los antecedentes citados por el demandado había llegado a su conocimiento. Es decir, lisa y llanamente incumplió la obligación asumida en tiempo y forma. Todas las excusas que invoca fueron temporalmente posteriores a su incumplimiento.

Más allá de ello, y aún cuando pudiera pensarse que la CD N° 501067308, que notificaba a la parte aquí demandada de la medida cautelar de no innovar dictada sobre el inmueble en los autos "C., F. O. c/ S. I, A, SRL y Otro s/ Medida Cautelar (Prohibición de Innovar)" sirviera de modo alguno como justificativo para aquella, pongo de resalto que la misma se encontraba sujeta a la decisión final a la que se arribara en los autos "R., M. S. y otros c/ A. C. SA y otro s/Ordinario" N° 323/08, los que en fecha 5 de julio de 2017 fueron resueltos por el STJ a través de sentencia 13/SER/2017, debidamente notificada a las partes y firme, por lo que a la fecha en que me toca expedirme ha perdido toda vigencia.

Ahora, con todo no debe perderse de vista que la autorización municipal prevista en el art. 14 de la Ordenanza N° 6907/06 fue otorgada recién con fecha 28 de mayo de 2015 por Resolución N° 1468/15 dictada en el Expediente N° 2343-S-1994 (ver fs. 405 Expte. administrativo) –que ya párrafos arriba individualizara-, luego bien puede colegirse que hasta ese momento no podría haberse considerado perfeccionado el negocio jurídico entre las partes. Por tanto, coincido en que la Escritura Número Ciento Treinta y Seis de fecha 29 de mayo de 2015, por la que se tiene formalmente por perfeccionado la operación marca el inicio del plazo de seis (6) meses otorgado al comprador para hacer efectivo el pago del saldo del precio acordado entre los contratantes. Ese plazo se cumplió el día 29 de noviembre de 2015.

En conclusión, corresponde hacer lugar parcialmente a la demanda impetrada por S. I, A, SRL contra I. M&S SA condenando a esta a abonarle las suma reclamada de U$S 400.000 con más los intereses que deberán ser calculados desde el día 29 de noviembre de 2015 y hasta su efectivo pago. Respecto de la tasa aplicable, tratándose de una obligación en moneda extranjera,

corresponderá aquella que emplea el Banco de la Nación Argentina para plazos fijos modalidad sucursal en dólares estadounidenses.

Resta resolver las costas del proceso, las que en atención a como se resuelve deben ser readecuadas por imperio de la letra del art. 282 del ordenamiento ritual. En virtud de los antecedentes del proceso, su naturaleza y la solución a la que he arribado, impondré las costas de ambas instancias en el orden causado (art. 69 inc. 2° CPCCCh). Difiero la regulación de los honorarios profesionales para el momento del acuerdo.

A la segunda cuestión, el Dr. Ricardo Rubén E. Hayes dijo:

Por lo expuesto, ASÍ VOTO:

Habiendo fundamentado debidamente mi decisión, y por coincidir con lo resuelto por la Dra. M. Fernanda Zanatta, adhiero a su voto, en lo que ha sido materia de apelación sometida a mi juzgamiento.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar, con la disidencia de la Dra. G. Blanco, la siguiente

SENTENCIA:

1) Admitir los recursos de apelación interpuestos por la actora a fs. 173 y por la demandada a fs. 172 y revocar la sentencia de fs. 151/170.

2) Hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta por S. I. A, S.R.L., condenando a I. M&S S.A. a abonar a la actora la suma de cuatrocientos mil dólares estadounidenses (U$S 400.000) con más los intereses fijados desde el 29/11/2015 hasta su efectivo pago a la tasa del Banco de la Nación Argentina para plazos fijos en dólares modalidad Sucursal.

3) Imponer las costas de ambas instancias por el orden causado.

4) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en primera instancia a los Dres. C. M. Z., P. D. P. y N. A. C., conjuntamente, en el

dieciocho por ciento (18%) y a los Dres. D. O. H. y D. G. S., conjuntamente, en el dieciocho por ciento (18%), porcentajes a calcular sobre el monto del proceso que resulte de la liquidación a practicarse, con más el IVA si correspondiera.

5) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en la alzada al Dr. D. O. H. en el treinta por ciento (30%) y a los Dres. C. M. Z., P. D. P. y N. A. C., conjuntamente, en el 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.

6) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

RICARDO RUBÉN ENRIQUE HAYES
Juez de Cámara

GRACIELA MERCEDES GARCÍA BLANCO
Presidenta

MARÍA FERNANDA ZANATTA
Jueza de Cámara

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

MARCELO ANDRÉS NICOTERA Secretario
de Cámara