En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de mayo del año dos mil veintiuno, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia de modo remoto del Dr. Heraldo E. FIORDELISI y la asistencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Julián E. JALIL para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"F. L. R. C/ A. A. y otro S/ Resolución de contrato (Expte. N° 154 - Año 2020)** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N° 16/2009), en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN**: ¿Son justos los honorarios regulados a fs. 89 vta. a los letrados de la parte demandada? **TERCERA CUESTION** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?, y expedirse en el orden sorteado a fs. 226.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo E. Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes

El Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad dictó sentencia a fs. 260/266, la cual fue apelada por la parte demandada a fs. 267, concediéndosele el recurso a fs. 268. Expresó agravios la recurrente a fs. 276/279 vta., sin que la contraria haya replicado los mismos en el término de ley.

Con anterioridad al dictado de la sentencia, a fs. 91/y vta. los letrados apoderados de la parte demandada apelaron por "bajos" los honorarios que se les regularon a fs. 89 vta. al resolverse el allanamiento de la parte actora a la excepción que interpusiera el codemandado E. A. C.

2 – La sentencia

La sentencia dictada en la instancia originaria admitió la demanda de resolución de contrato entablada por el Sr. L. R. F. contra A. A. y declaró resuelto el Boleto de Compraventa celebrado entre las partes el 9 de Octubre

de 2009. Como consecuencia de ello, dispuso la Sra. Magistrada sentenciante que la Sra. A. deberá reintegrar al actor el 50% indiviso del Lote individualizado como Ejido X, Circunscripción X, Sector X, Fracción X, ubicado sobre la calle Los Aromos de esta ciudad y el actor debe reintegrar a la demandada la suma de U$S 14.963,90.- (Catorce mil novecientos sesenta y tres dólares estadounidenses

con noventa centavos). Asimismo, la decisión originaria admitió parcialmente la demanda de daños y perjuicios entablada por el actor contra la demandada y condenó a esta última al pago al primero de la suma de $ 5.383,16.- (Cinco mil trescientos ochenta y tres pesos con dieciseis centavos) con más los intereses a la tasa activa promedio mensual que informa el Banco del C. S.A. para las operaciones de descuento de documentos comerciales, calculados desde la fecha en que el actor abonara cada cuota del convenio acompañado a fs. 226, hasta su efectivo pago. Las costas fueron impuestas a la parte demandada y se regularon los honorarios de los profesionales intervinientes.

Dispuso la a quo inicialmente que el caso debía resolverse a tenor de las normas del anterior Código Civil.

Hizo referencia al art. 1204 del C.Civil y a la existencia de dos vías para obtener la resolución por incumplimiento: extrajudicial y judicial.

Dejó sentado la sentencia que el actor solicita se decrete la resolución del boleto de compraventa celebrado con la Sra. A. el 08/10/2009, ante el incumplimiento en el pago del saldo de precio. Frente a ello, la accionada negó la procedencia de la resolución, invocando el art. 1432 del Código Civil y la incorrecta constitución en mora por parte del actor.

Conforme lo sentenciado, no se ha desconocido que el actor entregó el inmueble y la demandada abonó, a la firma del boleto, la suma de U$S 7.732.- y posteriormente U$S 7.231,90.- por parte de las cuotas de Diciembre de 2009

y Enero y Marzo de 2010. Se plasmó también que el 06 de Abril de 2016 el actor intimó el pago del saldo del precio (U$S 24.768.-) mediante carta documento (fs. 19/20) bajo apercibimiento de resolución.

Con respecto a la defensa planteada por la demandada, esto es, la aplicación al caso del art. 1432 del C.Civil que impide la resolución en caso de una venta a crédito. Ha dicho la a quo que tal norma no resulta aplicable al caso, en razón de que este artículo se refiere a los supuestos en los que la venta ya se ha perfeccionado y no como en este caso en que existe solamente un boleto de compraventa celebrado entre las partes. Agregó el fallo que hasta tanto no se firme la escritura traslativa de dominio la operación de compraventa no queda concluida y para las partes existe solamente una obligación de hacer. Por lo tanto, no pueden aplicarse los arts. 1412, 1413, 1431 y 1432 del C.Civil, los cuales rigen ante un contrato ya perfeccionado. De esta forma, desestimó la defensa de la demandada.

Surge de la decisión en crisis que al contestar la demanda no se ha ofrecido el cumplimiento de las obligaciones pendientes ni se alegó o acreditó causal alguna que justificara el incumplimiento; solamente mencionó que F. exigía sumas exorbitantes e impagables.

En consecuencia, estando acreditado el vínculo válido que uniera a las partes, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del actor y el incumplimiento de las comprometidas por la demandada, la sentenciante admitió la demanda y declaró resuelto el boleto de compraventa oportunamente suscripto por las mismas.

En lo que hace a las consecuencias de la resolución, ha dicho la a quo que el principal efecto es volver las cosas al estado anterior a la celebración del contrato y así es que dispuso las obligaciones para las partes que ya he referido supra.

Con respecto al reclamo de daños y perjuicios por parte del actor, no se admitieron: la fijación de un canon locativo a su favor; el reintegro del valor del 50% de la medianera; la devolución de los impuestos municipales y la imposibilidad de realizar otros negocios jurídicos. En cambio, se hizo lugar al reintegro de lo abonado por el actor a S. en concepto de multa por la conexión clandestina a la red de agua que realizara el ocupante del inmueble en cuestión. Por este concepto condenó a la demandada al pago al actor de la suma de $ 5.383,16.- con más los intereses a la tasa ya referida y a calcularse desde la fecha en que el actor abonó cada cuota del convenio obrante a fs. 226 y hasta su efectivo pago.

3 – <u>Agravios de la demandada</u>

3.1) En primer término plantea como agravio la demandada **la aplicación del artículo 1432 del Código Civil de Vélez**. Expresa que, conforme lo que dispone esta norma, el instituto del *pacto comisorio tácito* contemplado en el art. 1204 del mismo cuerpo legal, no es aplicable en este caso y ello es así en razón de haber existido una venta a crédito.

Refiere que la venta se perfeccionó legalmente y que lo que no se perfeccionó es la traslación del dominio mediante la formalidad *ad solemnitatem* de la escritura.

Insiste en que el vendedor "a crédito" no puede resolver el contrato por falta de pago del precio y que sólo podrá reclamar su pago con intereses.

3.2) En el segundo agravio se afirma que ha existido un **incumplimiento de los requisitos del pacto comisorio tácito**. En este caso hace referencia al **requerimiento** formulado por el vendedor y sostiene que el mismo no tuvo una conducta prudente, diligente, justa y cierta y que el mismo fue impreciso.

Hace este planteo en razón de que el actor reclamó la suma de U$S 24.768.- cuando presuntamente se debían U$S 17.536,01, como dice la demanda. Conforme a ello, esgrime que en el requerimiento no debe exigirse algo distinto de lo que se debería y afirma que fue desconcertante recibir un reclamo que contenía una pretensión disímil de lo que presumiblemente se adeudaba. Sostiene que se incumplió con el requisito de *"individualización de la obligación"*, porque el actor reclamó más de lo que debía.

3.3) A los agravios anteriormente referidos le agrega su postura en cuanto a que se ha cometido un claro **abuso del derecho**. Refiere que la estrategia jurídica del actor muestra una actuación desmedidamente ambiciosa, reclamando más de lo que le corresponde y que esa voracidad no puede ser convalidada por esta Alzada. Sostiene que se está a tiempo de imposibilitar que se configure un ejercicio abusivo que es lo que ocurre cuando se sentencia provocando un perjuicio anormal, excesivo, extraordinario; una inexplicable y notoria injusticia repugnante al sentimiento moral.

A lo dicho le agrega que no existió un incumplimiento grave y que la escrituración no era fáctica, ni jurídicamente posible a la fecha de pago, ni siquiera lo fue a la eventual fecha de la cancelación, de modo que el ejercicio del derecho resolutorio resulta abusivo.

Culmina afirmando que para la resolución del boleto no basta con el atraso en el pago en las cuotas sino que hay que estudiar cada caso en particular, máxime cuando el comprador ha ocupado el terreno y construido una vivienda.

3.4) Por último, lo agravia **la imposición de las costas** del proceso. Plantea que el actor inició la demanda reclamando por daños y perjuicios un 20% más del monto que estima y que sólo prosperó una ínfima porción. Afirma

que los rubros de los daños fueron casi rechazados en su totalidad y que ello no fue ponderado en la condena en costas.

4 – <u>Criterio "amplio" para evaluar los agravios</u>

Por lo pronto, debo señalar que los agravios desarrollados por la recurrente no constituyen una crítica concreta, pormenorizada y razonada de los argumentos traídos por la magistrada de grado para admitir la demanda instaurada, conforme lo exige el art. 268 del CPCC.

En efecto, la crítica supone un análisis de la sentencia mediante raciocinios que demuestren el error técnico, la incongruencia normativa o la contradicción lógica de la relación de los hechos que el juez considera conducentes para la justa composición del litigio, de su calificación jurídica y de los fundamentos de derecho que sustentan su decisión, por ello la ley procesal exige que esa crítica sea razonada, es decir que el apelante refute las conclusiones de las partes que considere erradas, requisito que, en el caso, no encuentro cumplido puesto que la quejosa tan sólo se limita a expresar su disconformidad con el fallo de la Sra. Jueza de Primera Instancia reiterando lo expuesto sobre el tema al contestar la demanda; no obstante lo cual he de examinar el mismo con el objeto de dejar salvaguardado el derecho de defensa de la parte y en función del criterio restrictivo con que, a mi juicio, debe ejercerse la facultad otorgada por la ley de declarar desierto el recurso (conf. CNTrab., Sala X, 25/10/2019, in re *"S. P. c/ J. R. A. S.A. (D) s/ Diferencias de Salarios"*, voto del Dr. Corach).

5 – <u>Tratamiento de los agravios</u>

5.1 – <u>Aplicación del Art. 1432 del C. Civil de Vélez</u>

A) Sin perjuicio de que el tema central de la queja está constituido por la posibilidad o no de aplicar al caso el pacto comisorio tácito previsto por el art. 1204 del anterior Código Civil frente a lo normado por el art. 1432 del

mismo cuerpo legal, he de hacer unas breves consideraciones a la instrumentación de la operación realizada entre las partes mediante un "boleto de compraventa" y ello en razón de afirmarse en el agravio que *"…La venta se perfeccionó bajo las formas legales…"* y que lo que no se perfeccionó es la traslación del dominio mediante la formalidad de la escritura.

En el caso típico de los contratos dirigidos a la constitución o transferencia de derechos reales sobre inmuebles, el art. 1184, inc. 1º del Código Velezano exige que sean otorgados por escritura pública bajo pena de nulidad. Conviene destacar que esta formalidad implica un requisito integrador del negocio de compraventa para lograr la constitución, transferencia o adquisición de derechos reales sobre inmuebles, por cuya razón, si ella no se observa, el negocio jurídico no queda concluido para producir todos los efectos que le son propios.

En este sentido, el art. 1185 del Código mencionado es bien claro cuando establece que los contratos que debiendo ser hechos por escritura pública, lo fueran por instrumento particular, sea que las partes se obliguen o no instrumentarlos en la escritura, *"no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada"*, aunque sí quedan *"concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública"*. Lo que equivale a decir, en el caso específico del art. 1184, inc. 1º que tales contratos no quedan concluidos como actos constitutivos de un derecho real, aunque sí como contratos que pueden producir esa consecuencia una vez cumplido el requisito de la forma; o sea, que hasta tanto la formalidad impuesta no se cumpla no se producen los efectos jurídicos perseguidos por los otorgantes: la transferencia o adquisición del derecho real inmobiliario. El principio se encuentra corroborado por el art. 2609 del mismo Código, cuando dispone que el dominio de los inmuebles se pierde por la enajenación de la cosa,

cuando otro adquiere la propiedad de ella, *"después de firmado el instrumento público de enajenación, seguido de la tradición"* (conf. RACCIATTI, H., *"Momento de la perfección del contrato de compraventa de bienes inmuebles celebrado por instrumento particular"*, La Ley 106-42; LLOnline: AR/DOC/538/2012).

En el caso que nos ocupa, el otorgamiento de la escritura traslativa del dominio es necesaria para producir el efecto jurídico particular, mientras falte el negocio de compraventa celebrado todavía no es completo, es decir, no ha quedado concluido.

En nuestra doctrina tradicional y en gran parte de los fallos de nuestros tribunales, priva el criterio de que los contratos celebrados en las condiciones establecidas por el art. 1185 del Código de Vélez, son meras obligaciones *in cundo acto*, que únicamente valen como promesas bilaterales o antecontratos, que sólo obligan la formalización del contrato definitivo (conf. LAFAILLE, H., *"Derecho Civil. Contratos"*, Bs.As., 1953, T. VIII, vol. I, págs. 52 a 55, 230 y 242; CNCiv., Sala D, La Ley, 65-594; Cám. 3ª. Civ. Com. Rosario, La Ley, 73-659; CNCiv., Sala D, La Ley, 94-374 y sigs.; CNCiv, en Pleno, *"C. de F."*, La Ley, 64-476; SALAS, A.E., *"Código Civil Anotado"*, Bs.As., 1956, T. I, pág. 692, Nº 1 y 781, Nº 8; RACCIATI, H., ob. cit.).

Resulta claro, entonces, que conforme al régimen legal que estoy analizando (el Código Civil Velezano), el derecho real de propiedad no se adquiere sino mediante la tradición y el cumplimiento del requisito de forma legalmente impuesto (arts. 1184, inc. 1º, 1185 y 2609, es decir, mediante el acto dispositivo correspondiente (conf. SPOTA, A.G., *"Tratado de Derecho Civil. Parte General"*, Bs. As., 1958, T. I, vol. 3.7, págs. 29/48; MARTINEZ CARRANZA, E., *"La forma de los actos jurídicos"*, Boletín del Instituto de Derecho Civil de la Univ. de Córdoba, año X, Nº 3; SALVAT – ROMERO

DEL PRADO, *"Tratado de Derecho Civil Argentino. Parte General"*, 9ª. edic., T. II, Bs.As., 1951, págs. 222 a 226).

En función de lo expuesto, surge con nitidez que la escrituración comporta un supuesto típico de obligación de hacer: instrumentar el acto de escritura pública con aptitud suficiente para transmitir el dominio (arts. 625, 1184, inc. 1º, Cód. Civ. Vélez) (conf. SCBA, causa Ac. 44.444, 23/07/91, AyS 1991II-555, DJBA, 142236) y en ese orden de ideas, los arts. 1185 y 1187 del Código Civil, acuerdan al boleto de compraventa los efectos propios de un contrato preliminar por el que las partes se han obligado recíprocamente a hacer la escritura pública y la escrituración ulterior al boleto opera con eficacia traslativa, en tanto integra las formas exigidas y se erige en un "título suficiente para transferir el dominio" (conf. SCBA, causa Ac. 42.565, 19/06/90, AyS, 1990-II-541, La Ley, 1990-E-245).

Lo que acabo de desarrollar es la postura de la a quo, conforme surge de la sentencia en crisis y ello no aparece desvirtuado por la queja de la que solo brota una discrepancia con lo decidido que no es suficiente para que proceda la pretensión revocatoria de la recurrente.

B) Corresponde ahora hacer una breve reflexión sobre la pretensión de la quejosa de aplicar en el caso lo normado por el artículo 1432 del Código Velezano.

Advierto que la sentencia en crisis ha sido clara y fundamentada en cuanto a la no aplicabilidad del mismo en el caso de autos y ello en razón de que solamente las partes suscribieron un "boleto de compraventa", sin que se haya entonces perfeccionado el contrato de compraventa.

Si bien tengo presente que el agravio no ha desvirtuado esta decisión de la a quo, por lo que la misma ha adquirido firmeza, he de dejar sentado que lo resuelto en la instancia originaria es correcto y debe ser confirmado.

Y ello es así porque el artículo 1432 del Código Civil está referido a una compraventa de inmueble perfeccionada mediante el otorgamiento de la respectiva escritura pública acompañada por la tradición de la cosa (arts. 1184, inc. 1º y 2609 Cód. Civil Vélez) y no a la realizada mediante un simple boleto. Así como para que funcione igual impedimento establecido por el art. 1429 del mismo Código para las cosas muebles, es necesario que se haya hecho la tradición de la consiguiente transmisión del dominio que ello implica (art. 577 Cód. Civil), en el caso de los inmuebles esta transmisión sólo se cumple con la entrega de la posesión y el otorgamiento de la respectiva escritura de compraventa (art. 2609 Cód. Civil). Mientras esto último no ocurra, el pacto comisorio tácito que regula el artículo 1204 del Código Civil sigue funcionando (conf. Cám.Civ.Com. San Martín, Sala II, 20/09/2007, RSD-309-7, *"J., M. F. c/ M., J. L. y Otra s/ Resolución de Contrato"*; JUBA B2003982).

Lo expuesto es claro, terminante y precioso, lo cual me exime de mayores comentarios al respecto.

En razón de los fundamentos vertidos, el agravio no es atendible.

5.2 – <u>Incumplimiento de los requisitos del pacto comisorio –</u>

<u>El requerimiento</u>

Se dice en la queja que el actor incurrió en un incumplimiento del requisito del "requerimiento" para que funcione el pacto comisorio tácito. Ello debido a que intimó el pago de una suma mayor a la que correspondía.

En respuesta a lo planteado debo dejar sentado que haya mediado o no un pacto comisorio expreso, el legitimado para ejercer la facultad resolutoria en el caso de una operación de compraventa, puede optar por el procedimiento judicial y si recurre a este último -tal el caso de autos- no es menester la

previa intimación que prevén los arts. 1204 del anterior Cód. Civil y 216 del anterior Cód. de Comercio, pues basta para que proceda la resolución con que se reúnan los presupuestos generales: incumplimiento imputable, mora del accionado y que no hubiera incurrido en ella el accionante.

Es que el vendedor tiene derecho a demandar la resolución del boleto de compraventa desde el momento mismo de la mora del comprador en su obligación principal de pagar el precio y sin necesidad de interpelarlo ni de concederle un nuevo plazo de quince días, ello en virtud de lo dispuesto en el art. 1204 del Cód. Civil referido, el que prevé tres formas de resolver el contrato, dos de las cuales -el pacto comisorio legal o tácito y el pacto comisorio expreso- permiten llegar a ese resultado extrajudicialmente por la sola voluntad del acreedor, y la tercera es la que decide la sentencia al admitir la demanda en la cual se pide la resolución (conf. Cám.Civ.Com. Pergamino, 29/05/98, RSD-57-98, JUBA B2801201).

En sentido concordante se ha decidido que *"La actuación del pacto comisorio tácito (art. 1204 C.C.) por vía judicial tiene particular utilidad en los supuestos en los que quien solicita la resolución ya no quiere en modo alguno el cumplimiento del contrato, pues ha constatado que el otro contratante no se encuentra en condiciones de cumplir con su obligación. La resolución así solicitada puede operar sin que resulte necesario el requerimiento previo y el otorgamiento de un plazo de gracia para cumplir"* (Cám. Civ. Com. 2ª., Sala III, La Plata, 21/08/08, JUBA B355002).

Es que si la actora no hubiera efectuado la intimación obrante a fs. 20, de igual manera deberá considerarse resuelto el boleto en cuestión en el marco del pacto comisorio tácito, ya que la interposición de la demanda opera a modo de declaración resolutoria en los términos del art. 1204 C.Civil. O sea que, por fuera de la vía extrajudicial fundada en un pacto comisorio (tácito o expreso, arts. 1203/1204 C.Civ.) también puede perseguirse un resultado similar en sede judicial, para lo cual no es requisito de admisibilidad el

requerimiento previo extrajudicial (conf. Cám.Civ.Com., San Nicolás, 28/10/07, RSD-209-7, JUBA B858036).

Debe quedar en claro entonces y a la luz de lo hasta aquí expuesto y fundamentado, que en el supuesto del pacto comisorio tácito no es necesario el requerimiento o intimación previa previsto por el art. 1204 del C. Civil de Vélez, dado que ello sólo es exigible para autorizar la resolución extrajudicial por autoridad del acreedor y no para la acción judicial resolutoria ejercida en este caso (conf. Cám.Civ.Com. Morón, Sala II, 06/04/95, RSD-96-95, JUBA B2350239).

Lo hasta aquí expuesto derrumba totalmente lo planteado en la queja en cuanto a que existió un incumplimiento del requisito del "requerimiento" para que funcione en el caso el pacto comisorio. El solo hecho de tener presente que a los efectos resolutorios del boleto no es necesario el requerimiento previo, avala mi postura.

A modo de conclusión, remarco que el pacto comisorio implícito, legal o tácito, autoriza a la parte cumplidora, ante la inejecución de la culpable, a lograr la resolución del acuerdo por uno de estos dos caminos: a) requerir del incumplidor la ejecución de la prestación en un plazo no inferior a los quince días, transcurrido el cual quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato; b) accionar directamente ante la justicia por resolución del contrato. En base a lo expuesto, es de una total evidencia que carece de toda relevancia que el emplazamiento de la carta documento obrante a fs. 20 lo haya sido por un importe mayor al que realmente adeudaba la compradora, dado que el vendedor (actor) reclamó judicialmente la resolución del boleto de compraventa.

En razón de lo hasta aquí fundamentado, el agravio no es atendible.

5.3 – <u>El abuso del derecho</u>

La apelante sostiene la existencia de un "abuso del derecho" en razón de que la estrategia jurídica del actor muestra una actuación desmedidamente ambiciosa y apunta en esto al envío de la carta documento intimando el pago del saldo adeudado por la compradora, lo cual ya ha sido considerado en el punto anterior. Otra razón que esgrime es que no ha existido un incumplimiento grave y culmina planteando que la escrituración no era fáctica, ni jurídicamente posible a la fecha de pago, ni a la de la eventual cancelación.

He dicho en el punto anterior y lo he fundamentado, que el "requerimiento" previo no es exigible en el caso del pacto comisorio tácito, por lo que el actor estaba perfectamente habilitado legalmente en el caso para accionar -como lo hizo- por resolución del boleto de compraventa ante el incumplimiento de la compradora en el pago del saldo de precio en tiempo y forma, sin necesidad de efectuar un "requerimiento" previo. Por lo tanto, es claramente irrelevante que la carta documento obrante a fs. 20 expresara una suma equivocada, superior a la que realmente debía la compradora. De todos modos y a mayor abundamiento, en la demanda se expresó la suma correcta adeudada por la demandada, lo cual es reconocido por la recurrente en su queja. Con lo dicho queda desvirtuado lo sostenido por la apelante dado que en modo alguno puede considerarse configurada la figura del "abuso del derecho" por haber reclamado extrajudicialmente el vendedor una suma superior a la que adeudaba la compradora.

La otra razón esgrimida y que apunta a que la escrituración no era fáctica, ni jurídicamente posible a la fecha de pago, ni a la fecha de la cancelación, tampoco es relevante dado que ello no fue planteado en ningún momento al contestar la demanda y, por lo tanto, no integró la litis. Mal pudo, entones,

expedirse la a quo sobre esa cuestión. Por lo tanto, a la luz de lo dispuesto por el art. 280 del ritual, la queja se desestima.

Tampoco tiene solvencia afirmar que no existió en el caso un incumplimiento grave de parte de la compradora. Y no la tiene porque la resolución del boleto de compraventa no puede considerarse abusiva y debe tenerse por operada -arts. 1203, 1204 y concs. Cód. Civil Vélez- con la consiguiente restitución de lo recibido por las partes, si pese a que el comprador abonó parte del precio pactado, transcurrieron varios años durante los cuales permaneció en el inmueble postergando la integración del saldo adeudado (conf. Cám.Civ.Com. Azul, Sala I, 13/06/2013, LLOnline: AR/JUR/22695/2013).

Corresponde dejar sentado que frente al reconocimiento de la operación de compraventa por ambas partes, habiéndose acreditado el negocio de compraventa precedente al que motiva el proceso de marras que legitima a la actora a ejercer su pretensión y, dado el reconocimiento de no haberse satisfecho la totalidad del saldo de precio de acuerdo a lo pactado, no podía la demandada abstenerse de la obligación a su cargo -pagar el saldo de precio-, la cual era precedente a la que incumbe al vendedor -otorgar la escritura traslativa de dominio-, cuando ella ya se encontraba en mora. En efecto, por aplicación del art. 510 del anterior Código Civil, cuando se presentan obligaciones recíprocas, es decir cuando una obligación es la contrapartida o retribución de la otra, o bien, se trata de obligaciones contrapuestas que se hallan unidas por un nexo de correspondencia o reciprocidad y que consiste en la interdependencia entre ellas, una obligación no es debida, es decir puede una abstenerse de cumplir su obligación, si la otra no cumple la suya. De tal modo, en el supuesto que una de las prestaciones debe cumplirse anticipadamente a la otra -lo que excluye su simultaneidad-, es obvio que quien no cumplió no puede constituir en

mora a la otra parte, en tanto no cumpla con su obligación (conf. BELLUSCIO – ZANNONI, *"Código Civil…"*, T. II, pág. 607, Edit. Astrea, edic. 1194; Cám.Civ.Com. Morón, Sala I, causa Nº 50.846, Reg. Sent. Nº 290/04; ídem, ídem, 10/04/07, causa Nº 54.642, Reg. Sent. Nº 44/07, LLOnline: AR/JUR/3630/2007).

Es por ello que corresponde hacer lugar a la resolución del boleto de compraventa del inmueble solicitada por el vendedor, conforme lo ha resuelto acertadamente la a quo, en orden al pacto comisorio tácito previsto en el art. 1204 del Cód. Civil Velezano, en tanto se ha demostrado el incumplimiento de pago del saldo de precio, lo que constituye una obligación a cargo de la adquirente de la cual no podía abstenerse debido a su carácter precedente a la obligación que estaba a cargo del vendedor (conf. Cám.Civ.Com. Morón, Sala I, 10/04/07, cit.).

Lo hasta aquí fundamentado hace caer la figura del "abuso del derecho" esgrimida por la recurrente y de allí que corresponda rechazar su agravio.

5.4 – <u>La condena en costas</u>

Conforme con el art. 69 del CPCC, la parte vencida en el juicio deberá pagar todos los gastos de la contraria, aun cuando ésta no lo hubiese solicitado. En tal sentido, señala Farina que *"las costas deben aplicarse de oficio, porque son un accesorio de la sentencia y no se hallan vinculadas con la cuestión de fondo"* (FARINA, voz *Costas*, en *"Enciclopedia Jurídica Omeba"*, T. VI, p. 1061).

En esta cuestión adelanto que soy de la opinión -y lo he expresado reiteradamente al votar en varios casos similares- que el principio fundamental que rige en esta materia es que debe cargar con las costas la parte que resulta vencida en el proceso.

"La noción de vencido, al efecto de la carga de las costas, ha de ser fijada con una visión sincrética del juicio y no por un análisis aritmético de las pretensiones y los

resultados. Con tal base, es notorio que las costas deben ser impuestas a la parte defendida que negó toda reparación –como lo demuestra la necesidad de este pleito— pues aun si el pedido fue exagerado cuantitativamente, la litis resultó igualmente necesaria al no haber pagado los demandados aquello procedente" (CNCom., Sala D, 30/07/82, LL, 1982-D-465).

En un fallo dictado por nuestro Máximo Tribunal Nacional, se dijo: *"…el art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación consagra el principio rector en materia de costas, que encuentra su razón de ser en el hecho objetivo de la derrota (Fallos: 323:3115; 325:3467), de modo que quien pretenda exceptuarse de esa regla debe demostrar acabadamente las circunstancias que justificarían el apartamiento de ella (Fallos: 312:889; 329:2761)…de la regla general se desprende que quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho, y la existencia de jurisprudencia o doctrina discrepante… no resulta ser razón suficiente para apartarse del principio objetivo de la derrota". "…por otra parte, la exención de costas a la vencida sin apoyarse en elementos fácticos y jurídicos suficientes puede redundar en un injustificado aumento de la litigiosidad, puesto que, indirectamente, se incentiva la promoción de pleitos sin sustento legal, en los que bastaría citar alguna doctrina o jurisprudencia discordante para no tener que soportar los gastos del proceso"* (C.S.J.N., 10/04/2012, B. 638. XLVI, Rec. de Hecho, *"B., M.L. c/ E., S. y Otros s/ Simulación"*).

Advierto que en la queja en tratamiento la recurrente pretende exceptuarse de la regla que fija la norma del art. 69 del ritual sin demostrar acabadamente las circunstancias que justifican apartarse de ella. No veo, entonces, que corresponda hacer una excepción al principio general que rige en la materia y de allí que propongo al Acuerdo rechazar el agravio en análisis y confirmar lo dispuesto en la sentencia en crisis sobre el punto (conf. esta Cámara, in re: *"F. de A. U. c/ G., E. y/u Otro s/ Cobro de Pesos"*, 18/05/2012, Reg. N° 16/12, entre otras).

6 – Conclusión

En consideración a que los agravios constituyen la medida y el alcance del recurso concedido a la apelante y que los que ha expuesto no logran hacer mella en la sentencia apelada, he de concluir que corresponde confirmar la misma en todo lo que ha sido materia recursiva. Así lo voto.

7 – Costas de la Alzada

Procede imponer las costas de la Alzada a la demandada recurrente en razón de su condición de vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de sus letrados apoderados, Dres. S. L. F. y V. A. F., en conjunto, en el 25% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de así corresponder (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat.).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo E. Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA**.

A LAPRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

1.- Las cuestiones fácticas traídas a decisión. Las cuestiones fácticas han sido ampliamente referidas por el colega que me precede en el voto, motivo por el cual no redundaré en ellas, dando por transcriptos los desarrollos efectuados al respecto por el Sr. Magistrado preopinante. Centraré la atención, para el sustento individual de mi argumentación, en el análisis de los aspectos jurídicos objeto de revisión a esta Cámara.

2.- El tratamiento de los agravios.

2.1 Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones.

Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982, AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - Nº 108), el presente acto jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin perjuicio del rigor técnico que sea necesario.

En base a lo expuesto, separaré las cuestiones por títulos y centraré el tratamiento de los agravios siguiendo el orden empleado por el Sr. Magistrado que me precede en el voto. Asimismo, analizaré los agravios en

la medida que reposen sobre cuestiones gravitantes para la presente resolución jurisdiccional.

2.2.- La aplicación del art. 1432 del CC. Como primera consideración comparto con el Sr. Magistrado preopínate que el artículo 1432 no resulta aplicable al supuesto de autos, pues el mismo se refiere a una venta perfeccionada conforme las formas legales, es decir mediante escritura pública (art. 1184 inc. 1 del CC).

Ahora bien, sin perjuicio de lo expuesto, y siendo una cuestión controvertida en doctrina, debo adunar que aun en el caso que se entendiera que el precepto goza de aplicación participo de la posición que entiende que el art. 1204 del CC prevalece sobre el art. 1432 del CC en razón del principio lógico que indica que en caso de superposición normativa la ley posterior prevalece sobre la anterior.

Al respecto, debo señalar que la reforma del art. 1204 (Ley 17.711) dejó subsistentes varios artículos del Código Civil en la parte especial de los contratos, entre ellos los arts. 1429 y 1432. Desde entonces la doctrina y jurisprudencia han diferido en que, si esos artículos, o algunos de ellos, deben considerarse implícitamente derogados por el nuevo texto del art. 1204 o si continúan vigentes, dado que configuran excepciones al sistema general instaurado por la reforma.

Ahora bien, con anterioridad a la reforma de 1968, la jurisprudencia ya había admitido al vendedor de un inmueble la posibilidad de resolver el contrato aun en los casos en que no mediara el pacto comisorio expreso. Así lo resolvió en forma plenaria la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal en el año 1953 (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en pleno, 26/05/1953, Coll, Alfredo H. c. Grosso, Atilio, La Ley Online, AR/JUR/24/1953).

Este criterio ha sido sostenido por la jurisprudencia. En este orden, se ha señalado que “el artículo 1204 del Código Civil - reformado por la ley 17711 -, adoptó un nuevo principio en la materia, al establecer que se tendrá como implícito, en todos los contratos con prestaciones recíprocas, el derecho del cumplidor de poner fin al contrato cuando la otra parte no cumpla con sus obligaciones, no mediando diferencias en torno a la naturaleza jurídica o su fundamento, sea que se trate del llamado "pacto comisorio implícito" o "pacto expreso".- En otras palabras, la facultad de resolver se funda en la reciprocidad de las prestaciones, en su interdependencia o conexión, que no sólo existe en el momento de la celebración del contrato (sinalagma genético), sino que también gravita en la etapa del cumplimiento (sinalagma funcional. Esta facultad resolutoria por incumplimiento, sea expresa o tácita, constituye un elemento natural del contrato, es un derecho subjetivo de opción y su ejercicio implica la extinción de la relación jurídica. En consecuencia, no existe obstáculo para acceder a la pretensión de resolución contractual introducida” (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Morón, sala I, 10/04/2007, P., J. A. F. c. M., M. de M., LLBA 2007 (setiembre), 945, AR/JUR/3630/2007).

Entonces, sin perjuicio de considerar que el art. 1432 del CC no resulta aplicable al caso, aun cuando pudiera serlo por tratarse de una cuestión controvertida en materia doctrinal, participo del criterio que entiende que el pacto comisorio tácito es un elemento natural de todos los contratos, por lo que el art. 1204 del CC prevalece sobre el art. 1432 de ese cuerpo normativo, máxime teniendo en cuenta que éste última deriva de una ley posterior (17.711).

Por ambos motivos, estoy convencido que el mencionado precepto no resulta de aplicación al caso, por lo que el agravio será rechazado.

2.3.- El requerimiento. El art. 1204 párr. 2do. del CC consagra el pacto comisorio tácito sin necesidad de declaración judicial cuando a) se exige cumplimiento en un plazo no menor a quince días, b) transcurre el plazo sin que se verifique cumplimiento.

Vale agregar que en los supuestos necesarios de interpelación para constituir en mora se adhiere a la opinión que entiende suficiente un sólo requerimiento que cumpla en forma idónea la interpelación y el pacto comisorio.

Tal como surge de fs. 19/20, la parte actora efectuó el requerimiento de ley, lo cual ha autorizado la resolución extrajudicial. Dicho acto jurídico goza de las precisiones exigidas para el caso, se indica la obligación incumplida, un valor, el plazo de cumplimiento y la consecuencia ante la falta de cumplimiento.

En definitiva, las intimaciones efectuadas se encuentran acordes a derecho y gozan de plena validez.

Sin perjuicio de lo expuesto, tal como lo señala mi distinguido colega preopinante, la mera interposición de la demanda también resulta idónea para considerar resuelto el contrato, por lo que el agravio carece de fundamento jurídico y será desestimado.

2.5.- El abuso del derecho. Con relación al abuso del derecho al que hace referencia el apelante en su escrito de expresión de agravios, vale la pena señalar, como principio, que difícilmente un ordenamiento pueda ser calificado como justo si se vuelve contra sus propios creadores.

Como expone el distinguido jurista francés JOSSERAND los derechos tienen una misión social que cumplir, contra la cual no pueden rebelarse; no se bastan a sí mismos, no llevan en sí mismos una finalidad, sino que ésta los desborda al mismo tiempo que los justifica; cada uno de ellos tiene su razón de ser, su espíritu del cual no podrían separarse. Si pueden ser utilizados no es en atención a un objeto cualquiera, sino únicamente en función de su espíritu, del papel social que están llamados a desempeñar; no pueden ser ejercitados sin más ni más, sino a sabiendas, para un fin legítimo y por razón de un motivo legítimo (JOSSERAND, Louis, *Derecho Civil.* Tomo I. Volumen I. Ed. Ejea, Buenos Aires, 1950, Págs. 153 / 4)

En el abuso de derecho la prohibición legal no se refiere al derecho subjetivo, sino al ejercicio. O mejor dicho, a determinadas formas de ejercicio que serán calificadas como "abusivas" y que, en el caso del artículo 1071 CC, se darán cuando alguien ejerza una prerrogativa en perjuicio de alguien violando la buena fe, contrariando la moral y las buenas costumbres o desviándola de aquella finalidad que se procuraba obtener a través de su consagración, aspectos, -todos estos-, completamente ajenos a las circunstancias de autos, en donde el actor si bien consignó un importe elevado en la CD, esa situación fue revertida en la demanda, lo cual torna abstracto cualquier planteo abusivo.

2.6.- La condena en costas. Siguiendo las aguas de pacífica jurisprudencia, tal como lo hemos señalado en más de una ocasión, considero que en el proceso sobre indemnización de daños (contractuales o extracontractuales) las costas forman parte de la reparación y que no quita al demandado su calidad de vencido la circunstancia que la pretensión termine prosperando por un monto inferior al reclamado cuando los rubros resarcitorios dependieron de estimación judicial (ver: Tribunal Superior de Justicia de la

Provincia de Córdoba, sala civil y comercial, V., J. F. c. C. de propietarios E."G.", 06/09/1995, LLC 1996, 790, AR/JUR/137/1995).

Es por ello que, conforme el principio emergente del art. 69 del CPCC, corresponde la imposición de costas a la parte demandada vencida, lo cual sella la suerte adversa de la queja.

4.- Conclusión. En razón de los argumentos expuestos, corresponde rechazar los agravios y confirmar la sentencia de grado.

5.- La imposición de costas en la alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP -DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "Novoa, Nelly Alejandra y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Bajo este criterio, y teniendo en cuenta el resultado al que se ha arribado corresponde imponerlas a la apelante perdidosa (conf. art. 69 del CPCC).

6. La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (cfr. art. 46 ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino de los agravios planteados y las demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde regular los honorarios del letrados V. A. F. y S. L. F., en conjunto en el 25% de los que le corresponden por su labor en la instancia originaria, con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último (conf. arts. 5, 7 y 13 de la ley arancelaria).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo E. Fiordelisi, dijo:

Los letrados apoderados de la parte demandada han interpuesto a fs. 91/y vta. recurso de apelación por considerar "bajos" los honorarios que les fueran regulados a fs. 89 vta. al resolverse la solicitud de eximición de costas formulada por la parte actora en razón de haberse allanado a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta oportunamente por el Sr. E. A. C.. El recurso les fue concedido a fs.92 en relación y con efecto diferido.

Viene al caso dejar sentado, en razón de su mención por los recurrentes en la fundamentación del recurso, que los honorarios cuestionados les han sido regulados en un porcentaje; por lo tanto, el mismo deberá calcularse sobre el monto del proceso, según lo manda la Ley Arancelaria.

Evaluando la naturaleza del proceso, el alcance de la excepción opuesta, el allanamiento a la misma por el actor y el mérito de la labor profesional de los apelantes, considero que la regulación practicada en la primera instancia a favor de los mismos se ajusta a las pautas aplicables de la Ley Arancelaria y de allí que corresponda su confirmación (arts. 5, 6, 7, 32 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat.). Así lo voto.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo E. Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA.**

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

1.- Los honorarios de Primera Instancia.

Los letrados de la parte demandada apelaron los honorarios regulados a fs. 89 por bajos. A los fines de analizar la regulación de honorarios por los trabajos realizados en la Primera Instancia por los letrados de la parte demandada se debe tener en cuenta el principio de indivisibilidad de la acción, la labor desarrollada, la naturaleza del proceso, las etapas laboradas, el éxito obtenido, como asimismo las demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados (ley XIII N° 4).

En este marco, analizadas que fuera la labor de los profesionales bajo los parámetros señalados precedentemente considero que el porcentual instituido por la *a quo* se ajusta a dichos parámetros legales (conf. arts. 5, 6,

7, 8 y 9 de la ley XIII N° 4), por lo que corresponde confirmar el decisorio en este aspecto.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil Jalil, vota por la **AFIRMATIVA**

A LA TERCERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo E. Fiordelisi, dijo:

De compartir mi distinguido colega integrante de esta Excma. Cámara los fundamentos que he expuesto precedentemente, el pronunciamiento que corresponde dictar sería el siguiente:

1) CONFIRMAR la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravios.

2) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a la demandada recurrente vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de sus letrados apoderados, Dres. S. L. F. y V. A. F., en conjunto, en el 25% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de así corresponder (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat.).

3) CONFIRMAR la regulación de honorarios practicada a fs. 89 vta. a favor de los Dres. V. A. F. y S. L. F.

4) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE**.

A LA TERCERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL,

dijo: En base a los argumentos expuestos, el pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por mi distinguido colega de Cámara, el Sr. Juez Heraldo FIORDELISI.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de mayo de 2021.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1) CONFIRMAR la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravios.

2) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a la demandada recurrente vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de sus letrados apoderados, Dres. S. L. F. y V. A. F., en conjunto, en el 25% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de así corresponder (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat.).

3) CONFIRMAR la regulación de honorarios practicada a fs. 89 vta. a favor de los Dres. V. A. F. y S. L. F.

4) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE**.