En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de junio del año dos mil veintiuno, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia de modo remoto del Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI y la asistencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Julián E. JALIL para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"S. G., A. C/ F., A. R. S/ Juicio sumario (Expte. N° 96 - Año 2019)** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N° 200/2007), en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado a fs. 460.

A LA PRIMERA CUESTIÓN propuesta el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

1.- Antecedentes del caso. A fs. 408/412 se dictó sentencia definitiva, la que fue apelada a fs. 413 por la parte actora, recurso que fue concedido libremente.

2.- La sentencia. A fs. 408/412 la Sra. Jueza de grado dictó sentencia definitiva y desestimó la demanda de resolución de contrato y daños y perjuicios entablada por el Sr. A. S. G. contra el Sr. A. R. F.. Impuso las costas a la parte actora perdidosa. Reguló los honorarios profesionales de los letrados intervinientes y del perito.

3.- Los agravios de la parte actora. En su expresión de agravios la parte actora referencia los antecedentes del caso. Manifiesta que quedó demostrado no solo la existencia de la compra-venta, sino que no se pagó totalmente la misma, y en función de la carga de la prueba y la rebeldía por incontestación de la demanda, a la lumbre de la normativa de fondo y forma aplicable se debe concluir que quedó reconocido el acto jurídico celebrado,

como asimismo el consecuente y legítimo pedido de resolución del contrato celebrado, con los daños y perjuicios derivados de la ocupación desde hace años y aun a la fecha del inmueble, de propiedad del mandante.

Afirma a poco que se razone la naturaleza jurídica de la compra-venta como contrato, estamos frente a un contrato consensual y además no formal. Agrega que la doctrina más calificada entiende que el contrato de compra-venta por ser consensual, se perfecciona con el simple consentir de ambos contratantes.

Considera que la compra-venta está probada con el intercambio epistolar (acreditada su autenticidad a fs. 131/134), para tener la respuesta, el demandado rebelde en el proceso, extrajudicialmente reconoció mediante el instrumento público que es la carta documento, que compró la vivienda del mandante, que está en posesión de la misma, y que además, en cuanto al precio, -incurriendo en una falacia-, expresa que "canceló la compra" tales expresiones lo llevan procesalmente a demostrar el pago total (tenía el *onus probandi*) y ni siquiera lo intentó. Aduna que su rebeldía no hace más que confirmar la validez de los dichos manifestados por el actor- propietario en su demanda, es decir que no pagó todo el precio.

Explica que en autos no se ha acreditado el pago que es la prestación principal a cargo del comprador en dinero, conf. art. 765 y 772 CCCN. Afirma que si fuera cierto que pagó el precio, el comprador debería comparecer a juicio y exhibir cuando menos el recibo de pago total o demostrar que pagó el precio que reconoció que pactó con el vendedor.

Entiende que la Jueza de grado no valoró adecuadamente la rebeldía del accionado. Cita un fallo de la Corte y reseña que la omisión de la contestación de la demanda constituye presunción favorable de los derechos de la actora que solo puede desvirtuarse por prueba en contrario.

Dice que si nos preguntamos qué prueba hubo en autos, que brinde plena convicción, en cuanto a que los hechos no acontecieron como los dichos de la actora respecto del incumplimiento, que habilita la rescisión y condena por daños y perjuicios se concluirá que ninguna.

Sostiene que existe el pleno reconocimiento de la celebración de la compraventa por carta documento extrajudicialmente, y la falta de prueba del pago total de la misma, vía transferencias bancarias o instrumento fehaciente extendido por el actor que demuestre el pago total de la venta del inmueble que aun a la fecha sigue en posesión de F. o quien lo haya sucedido en la posesión.

Sostiene que es un principio básico acreditar que el Sr. F., comprador ha cumplido con su prestación de pago total.

Afirma que sostener inexplicablemente que no se acreditó la compraventa, importa arribar a una sentencia arbitraria por déficit en la conceptualización de las cargas procesales y probatorias que discurren en el *sub-lite*.

Entiende que existe, en esta causa, una discrepancia entre las partes respecto a la compra-venta acreditada, y es que el comprador dice que pagó toda la compraventa (ver CD) no acreditándolo, ni siquiera intentándolo (en el proceso) por lo cual la documental aportada y verosímil de la actora adquiere relevancia dirimente en el caso concreto, pues demuestra que existió una compra-venta de inmueble en cuotas, y el incumplimiento del comprador y la consecuencia, la legitimidad de la rescisión impetrada por el vendedor, y los daños y perjuicios derivados de dicho incumplimiento provocados hasta la fecha.

Indica que la compraventa se puede probar por cualquier medio, conforme el art. 1190 del Cód. Civil. Y se torna aplicable el art. 1193 de ese Código, y en razón del mismo sostiene que si bien el instrumento privado adjuntado

está incompleto se ha demostrado con la prueba rendida (CD e informe bancario de fs, 135 y 140/151, confesión ficta, rebeldía y presunciones (art. 360 inc 1 del CPCC), que existió una compra-venta y que existieron pagos, que no hay demostración alguna de haberse cancelado la misma, conforme las constancias de autos. Y que hay una rebeldía que torna verosímil los dichos del escrito inaugural.

Afirma que S. G. cumplió todas las obligaciones del negocio jurídico celebrado, pero por el contrario el demandado no acreditó haber pagado el total de la venta, solo las transferencias bancarias acreditadas en la sucursal local del banco Nación Argentina. Dice que la facultad resolutoria por incumplimiento del actor 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.

Entiende que el fallo beneficia a quien ni siquiera compareció a juicio ni tampoco canceló la deuda, lesionando la buena fe del actor, que en base a la confianza le entregó las llaves y le dio la posesión.

Se queja asimismo en los alcances que la *a quo* le dá a la falta de contestación de la demanda. Sostiene que conteste doctrina y jurisprudencia ella, representa una presunción de verdad de los hechos expuestos por el demandante.

Explica que los dichos del actor lejos de ser imposibles o inverosímiles dado que se acreditó que F. tomó posesión del inmueble adquirido, y que sigue en posesión, y que el actor recibió en cumplimiento del contrato celebrado pagos parciales mediante transferencias bancarias acreditadas debidamente en autos.

Es decir, resulta verosímil sostener que existió una compra-venta y que no se pagó el precio totalmente, por cuanto si bien mediante intercambio epistolar F. expresa que pagó todo, debió comparecer y tenía la carga

procesal de demostrar que tenía recibo de pago total o demostrar que el precio pactado había sido cancelado, nada de ello aconteció.

Manifiesta que se está frente a un incumplimiento liso y llano de la obligación legal de explicarse del art. 919 del Cód. Civil, por lo cual la conducta del demandado autoriza a concluir que su silencio tiene en principio el alcance de una verdadera manifestación de voluntad sobre los hechos expuestos por el adversario, en este caso actos el actor, salvo prueba en contrario.

Aduna que incluso ante la duda la cuestión debería resolverse a favor del acciónate pues este caos las consecuencias deben ser soportadas por quien no satisfizo la carga procesal en la traba de la *litis*.

Se queja en la valoración de la prueba documental hecha por la judicante de grado. Señala que bajo el concepto de documento se encuentran las cartas documento enviadas por F. que han sido reconocidas por vía informativa a fs. 131/134.

Expone que las CDs dejan traducir la mala fe, la deslealtad de F., al expresar que no es el contrato el referido por el vendedor, pero por otro lado jamás exhibió el que realmente, según su criterio, lo es; y menos acreditó que pagó toda la compra del inmueble.

Señala que las CDs son correspondencia epistolar admisible como prueba (art. 1031 del Cód. Civil) pero además no se ha valorado lo que sería un instrumento privado no firmado por el demandado y que es reconocido como medio de prueba por la propia legislación (art. 1090 del Cod. Civil).

Manifiesta que conforme al art. 381 del CPCC quien como el demandado reconoció que existió una compra-venta, pero invoca, como fundamento de su posesión, que pagó toda la compra del inmueble, se produce una inversión de la carga de la prueba. Aduna que era el demandado quien debía concurrir al proceso y acreditar que el boleto exhibido no era el acordado y

fue otro, y que además estaba pagada la venta. Agrega que nada de ello aconteció en autos, por lo cual por esta vía se torna también arbitraria la sentencia en crisis. Cita doctrina y jurisprudencia.

Entiende que no existe correlación entre la prueba existente en la causa y los dichos de la Jueza en su resolución definitiva. Existen sumas pendientes de pago detalladas en la experticia contable de fs. (204) la consecuencia jurídica que deviene es lo peticionado, la resolución celebrado y el efecto no es otro que lo peticionado al accionar.

Afirma que el incumplimiento de la accionada, demostrado por su parte, tiene un efecto extintivo de las obligaciones de ambas partes, liberatorio y recuperatorio pues deben restituirse lo que hubieren recibido de la otra parte cada una, y resarcitorio.

Considera que la reparación de los daños y perjuicios se impone por cuanto las acciones de resolución y reparatoria fueron acumuladas, y para ello deben darse los presupuestos de la responsabilidad civil, en especial el daño que ya fue demostrado.

Repite que el art. 360 del CPCC es definitorio respecto de la conducta procesal asumida por F. en estos actuados, para condenarlo y no premiarlo por su incumplimiento procesal grave, al no contestar la demanda, estando debidamente notificado.

Considera que se han dado los presupuestos de la responsabilidad civil del demandado (art. 1240 del Cód. Civil), en particular por la privación de uso y daños (vg. tributos impagos), pero además como quien resuelve el contrato es el vendedor del bien, puede reclamar no solo la restitución del bien sino además la pérdida de valor, ya que si hubiere realizado otro contrato con otra persona respecto del mismo bien, no hubiese sufrido la pérdida de valor que la resolución le produce, recobrando un bien que vale menos.

Agrega que al ser contractual la antijuridicidad viene dada por el incumplimiento demostrado, relación de causalidad acreditada también en autos, entre el accionar humano del demandado F. y el resultado dañoso que le ha provocado al actor con su incumplimiento contractual, y factor de atribución claramente configurado con el comportamiento cuando menos culposo de los daños provocados al mandante (art. 512 del Cód. Civil).

Reitera que la sentencia carece de fundamentación y motivos, y que la judicante de grado ha hecho un deficiente ejercicio de la sana crítica permitiendo que el demandado en rebeldía resulte beneficiado. Sostiene que la sentencia es arbitraria.

Entiende que el demandado debía probar algo en autos, pues extrajudicialmente, vía carta documento auténtica, efectuó una afirmación cual es que efectivamente la compra venta existió pero agrega que pagó el precio de la misma, y que no es el boleto el que se menciona firmado.

Considera que por las reglas de la experiencia, como contenido efectivo de la sana crítica racional, se impone que las respuestas judiciales tengan una base de sustentación en la cual se tenga como fin último la verdad jurídica objetiva, y volver el conflicto planteado.

Reconoce que el art. 1183 del Cód. Civil exige en los casos en que el negocio supere los 10.000 pesos hacerse por escrito, pero ello se salva mediante lo prescripto por los arts. 1191 y 1192 del Cód. Civil probado como acontece en autos, las excepciones contenidas en los artículos citados.

Agrega que la Sra. Jueza de grado tiene la facultad de apreciar y atribuir valor al instrumento privado sin firma del comprador adjuntando, ello así por el resto del material probatorio, es que solo la confianza y conocimiento personal que se tenían ambas partes permitió que el mandante le entregara las llaves del bien en esa ciudad.

Advierte que la judicante no ha vinculado la documental de fs. 14, los estados de cuentas de la sucursal de Puerto Madryn del Bco. Nación Argentina fs. 15, y el boleto sin firmar de fs. 76 (en particular la cuenta de Caja de Ahorro al cual debía transferir las cuotas de la venta, clausula octava), la respuesta del oficio de fs. 140, todo lo cual da fundamento a una presunción precisa, que permite concluir que la compra-venta existió más allá de reconocerse expresamente por el demandado, a través de la carta documento que luce a fs. 13 letra C 3, en respuesta a la enviada por el actor.

Indica que al declararse la resolución del contrato por el ejercicio del pacto comisorio, es viable el resarcimiento del lucro cesante por los daños y perjuicios ocasionados durante el tiempo que perduró la mora del contratante incumplidor, en la devolución del inmueble, que aun a la fecha retiene, generando duda.
Hace reserva del caso federal.

4.- La suficiencia técnica del recurso. En virtud de lo establecido por el art. 268 CPCC pesa sobre el apelante la carga de efectuar una crítica concreta y razonada de las partes del fallo recurrido que considera desatinadas, mediante la indicación detallada de los yerros y demás deficiencias que pudiera recriminar a la sentencia en crisis. La memoria de agravios debe ser autosuficiente, debe bastarse a sí misma.

Los agravios del apelante se presentan claros y concisos, circunscribiendo la parte del fallo que ponen en crisis, e indicando los errores de la judicante de grado que consideran como causa eficiente de sus agravios, por lo que corresponde su tratamiento en esta Instancia al constituir una crítica seria, concreta y razonada de la sentencia de grado, en los términos del art. 268 del CPCC.

5.- Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones. Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que a 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.

6.- La ley aplicable en el presente caso. Como cuestión preliminar, corresponde señalar que el art. 7 del Código Civil y Comercial (Ley 26.994) establece la regla de aplicación inmediata del nuevo ordenamiento pero instala, -al igual que lo hacía el art. 3 del Código derogado-, límites a su

aplicación retroactiva. En este marco, establece que las leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.

Las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulte su carácter indisponible. El fundamento es que la ley supletoria tiene un rango inferior a la autonomía de la voluntad.

De ello se desprende que el efecto inmediato de la aplicación se da respecto de las situaciones regladas por la ley, pero en las relaciones regladas por los particulares, cabe realizar la distinción entre las leyes imperativas y las supletorias.

Las nuevas normas imperativas son de aplicación inmediata. Por el contrario, si la ley es supletoria, solo se aplica a los contratos acordados con posterioridad a la vigencia de la ley y no a los que se encuentran en curso de ejecución. (Ver: HERRERA, Marisa - CARAMELO, Gustavo -PICASSO, Sebastián. *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado,* Sistema Argentino de Información Jurídica Ed. INFOJUS. 1ra. Edición - Junio 2015, Pág. 67. Asimismo: KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, *La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes,* Ed. Rubinzal-Culzoni, 2015, Pág. 148).

En autos, el motivo de estas actuaciones se centra en los daños que ha causado el incumplimiento contractual, por lo tanto, resulta de aplicación el Código Civil (Ley 340), pues se trata de una situación jurídica consumada, la cual ha quedado atrapada en el tiempo de la celebración.

7.- Tratamiento de los agravios.

7. 1.- La incontestación de la demanda y la existencia del contrato. La parte actora menciona que quedó demostrado no solo la existencia de la

compra-venta, sino que no se pagó totalmente la misma, y en función de la carga de la prueba y la rebeldía por incontestación de la demanda, a la lumbre de la normativa de fondo y forma aplicable se debe concluir que quedó reconocido el acto jurídico celebrado, como asimismo el consecuente y legítimo pedido de resolución del contrato celebrado, con los daños y perjuicios derivados de la ocupación desde hace años y aun a la fecha del inmueble, de propiedad del mandante.

Analizaré ambas cuestiones desde la perspectiva de los efectos de la incontestación de la demanda y la existencia del acto jurídico (contrato).

7.1.1.- Los efectos de la incontestación de la demanda. Explican PALACIO y ALVARADO VELLOSO que si bien la falta de contestación de la demanda no conduce a que necesariamente se dicte una sentencia condenatoria, el silencio de la accionada debidamente notificada que no se opone a la pretensión, además de permitir que se tenga por ciertos los hechos pertinentes y lícitos que no se vean desvirtuados por la constancias fehacientes aportadas al proceso, conduce a que el juzgador limite la valoración de los elementos de la causa a los aspectos que atienden a la existencia del derecho reclamado sin ponderarlos con el rigor que es menester en casos en que se introducen defensas tendientes a desvirtuar circunstancias eximentes, pues tampoco debe adoptarse una actitud como de simpatía hacia el ausente (PALACIO Lino Enrique y ALVARADO VELLOSO Adolfo, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*. Tomo 7 Ed. Rubinzal Culzoni Buenos Aires 1997 440).

El art. 61 del Código Procesal determina expresamente que la declaración de rebeldía no altera la secuela regular del proceso, pero contempla la presunción de verdad de los hechos lícitos afirmados por quien obtuvo tal declaración. Empero, el alcance del reconocimiento ficto que implica la

incontestación de la demanda debe ser apreciado en función de todos los demás elementos obrantes en el proceso.

En este marco, se ha precisado que la incomparecencia del accionado al proceso y la consiguiente ausencia de prueba de su parte, conlleva la presunción sobre la veracidad de las afirmaciones que dan base a la pretensión, sin perjuicio de que esa presunción deba ser corroborada con el aporte probatorio de la parte actora (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Villarreal, Oscar Roberto Nicolás y otro c. Empresa Distribuidora y Comercializadora Norte S.A. (Edenor S.A.) s/daños y perjuicios, 30/07/2012, RCyS 2012-XI, 165, AR/JUR/41400/2012. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de Tucumán, sala III, Caja Popular de Ahorros de Tucuman c. Tombesi Miranda, Juan José s/cobros (sumario), 10/11/2011, LLNOA 2012 (marzo), 215, AR/JUR/85140/2011 Superior Tribunal de Justicia de Santiago del Estero, sala Criminal, Laboral y Minas , Canegalli, Aníbal Luis c. Cavalari, Augusto y/u otros, 09/03/2011, LLNOA 2011 (junio), 525, AR/JUR/9588/2011, entre otros).

Ello es así pues, tal como exponen COLOMBO y KIPER, la sentencia siempre debe ser justa y fundarse en las constancias de autos, de modo que la condena del incompareciente no resulta automática ni ineludible, pues la inactividad de una de las partes no puede ser causa suficiente para que se atribuyan a la otra derechos que no tiene. (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M. *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación: anotado y comentado*.

Tomo I. 2a. ed. La Ley. Buenos Aires. 2006. Pág. 466).

Me adelanto de señalar que existen elementos que permiten dar viabilidad a la acción y hacer valer los efectos de la incontestación ya referidos.

7.1.2.- La existencia del contrato. Indica la actora que la compra-venta es un

contrato consensual y además no formal. Agrega que la doctrina más calificada entiende que el contrato de compra-venta por ser consensual, se perfecciona con el simple consentir de ambos contratantes.

Considera que la compra-venta está probada con el intercambio epistolar (acreditada su autenticidad a fs. 131/134), para tener la respuesta, el demandado rebelde en el proceso, extrajudicialmente reconoció mediante el instrumento público que es la carta documento, que compró la vivienda del mandante, que está en posesión de la misma y que además en cuanto al precio incurriendo en una falacia, expresa que "canceló la compra" tales expresiones lo llevan procesalmente a demostrar el pago total (tenía el *onus probandi*) y ni siquiera lo intentó.

Debo precisar que, a diferencia de lo que ocurría en el derecho romano, en donde los contratos se constituían como tales una vez exteriorizadas las formas sacramentales que se requerían a tales efectos, en los derechos modernos, incluido el argentino, el contrato constituye una abstracción.

Salvo los casos en los que se impone una determinada forma *ad solemnitatem* y *ad probationem* el acuerdo puede ser acreditado por cualquier medio, siendo sus obligaciones plenamente válidas.

Desde esta arista, asiste razón al apelante en torno a que se encuentra reconocido en autos la existencia del contrato, pues de la CD de fs. 132 se advierte que el accionado reconoció expresamente la existencia del mismo al indicar: *"manifiesto haber suscripto el correspondiente boleto de compra venta…"*

Esa prueba, ya contundente, se encuentra en concordancia con el informe del Banco de la Nación Argentina (ver fs 135 y 140/151).

Corolario de lo expuesto, se encuentra probado que el acuerdo existe como tal.

7.2.- El incumplimiento de la obligación. Entiende el quejoso que la rebeldía del demandado no hace más que confirmar la validez de los dichos

manifestados por el actor- propietario en su demanda, es decir que no pagó todo el precio.

Explica que en autos no se ha acreditado el pago que es la prestación principal a cargo del comprador en dinero. Afirma que si fuera cierto que pago el precio, el comprador debería comparecer a juicio y exhibir cuando menos el recibo de pago total o demostrar que pagó el precio que reconoció que pactó con el vendedor.

Tal como lo he escrito, entiendo que de cada contrato pueden derivarse obligaciones de medios y de resultados, puesto que el acuerdo consensual representa una causa fuente obligacional, conforme lo prescripto por el art. 499 del Cód. Civil (Ver JALIL, Julián Emil. *Supuestos Especiales de Responsabilidad Contractual*. Tomo II. Ed. Tahiel), es decir, constituye en los términos de ARISTÓTELES la "causa eficiente o motora" (ARISTÓTELES. *Introducción a la metafísica*. Traducción de Tomás CALVOQUE. Ed. Gredos. Pág. 218) de las diversas obligaciones que crea, las cuales deben ser analizadas individualmente y de manera aislada en cuanto a su carácter.

Las obligaciones "nucleares" de un contrato de compra venta son *la* **entrega de la cosa** y el **pago del precio**, siendo ambas obligaciones de **resultados**.

En este tipo de obligaciones (de resultados), con prescindencia de la fuente que la origine, al acreedor le basta con demostrar la existencia de la obligación, para que se presuma la culpa del deudor. (TRIGO REPRESAS, Felix A., LOPEZ MESA, Marcelo J. *Tratado de la Responsabilidad Civil. El derecho de daños en la actualidad: teoría y práctica*. Tomo II. Ed. La Ley. Buenos Aires. 2004. Pag. 751).

Siguiendo a los maestros franceses MAZEUAD y CHABAS, se puede decir que, si la obligación es determinada, y el resultado no ha sido obtenido el deudor debe probar que la inejecución proviene de una causa que le es extraña (MAZEAUD. Henri. MAZEAUD, Jean, MAZEAUD

León, CHABAS, Francois. Derecho Civil. Obligaciones. Tomo I. Traducción de Luis Adorno. Editorial Zavalia. 1997. Pag. 26).

Considero entonces, que el interés práctico de la distinción es gravitante en el campo de la prueba y en el factor de imputación aplicable (JALIL, Julián Emil. "Cirugía plástica: ¿obligación de medios o de resultado?". Editorial LA LEY, RCyS 2011-IV.). En este sentido, si la obligación es de **medios**, pesa sobre el acreedor el deber de demostrar su incumplimiento siendo el factor de atribución **subjetivo**, mientras que si la obligación es de **resultados** corresponde al **deudor** probar su cumplimiento transformándose el factor de atribución en **objetivo**.

Entonces, partiendo de un silogismo lógico se puede afirmar que:

1. La responsabilidad imputada al Sr. A. R. F. es de índole contractual, basada en un boleto de compra-venta.

2. La obligación del deudor de pagar es una obligación de resultados;

Ello implica que:

1. Pesaba sobre el Sr. A. R. F. la carga de acreditar el cumplimiento (pago).

2. El Sr. A. R. F. ha sido declarado rebelde en estas actuaciones y no existe prueba alguna que dé cuenta cabal del cumplimiento de la obligación de pago.

7.3.- La resolución por incumplimiento. En los contratos con prestaciones recíprocas o bilaterales se entiende de manera implícita la facultad de las partes de resolver el contrato ante incumplimiento. Ante el incumplimiento el acreedor puede exigir la resolución del contrato si en un plazo de 15 días, -salvo pacto expreso en contrario, no recibe su pago. (Conf. art. 1204 del Cód. Civil).

Siguiendo con éste razonamiento, que importa reconocer que el contrato existió y las obligaciones no fueron cumplidas, cobra plena virtualidad el

pacto comisorio tácito recientemente descripto, cuyos efectos deben considerarse que operaron vencido el plazo de 15 días, contados desde la intimación extrajudicial de fs. 77/78.

7.4.- Los efectos de la resolución por incumplimiento: restitución del bien objeto de la venta. La resolución contractual por incumplimiento es un supuesto de ineficacia de un acto jurídico: pese a ser válido en su concepción, por causas ajenas al mismo se ve privado de producir sus efectos propios.
Una vez resuelto por incumplimiento, ambas partes quedan liberadas de cumplir con el contrato. En principio, las partes deberán restituirse aquello recibido en virtud del contrato resuelto, retrotrayéndose a la situación previa a la celebración del mismo (FERNÁNDEZ, Julia, "El pacto comisorio: presupuestos básicos para su planteo y gravedad del incumplimiento", LLBA 2013 (octubre), 962, AR/DOC/2494/2013).
En razón de lo expuesto, corresponde disponer la restitución del inmueble objeto de la presente *Litis*, dentro del plazo de 20 días hábiles de quedar firme el presente pronunciamiento, bajo apercibimiento de lanzamiento.
7. 5.- Los daños y perjuicios. La resolución contractual admite la vialidad de los daños y perjuicios en la medida que ellos sean acreditados.
Analizaré las pretensiones del accionante y su admisibilidad.

7.5.1.- La privación de uso. La indemnización por privación del uso procede por el solo hecho de su concurrencia y su cuantía debe calcularse en función del uso habitual y del tiempo que demandó la recuperación del inmueble.

En este marco, corresponde disponer una indemnización a favor de la actora, desde la fecha de resolución del contrato (26 de septiembre de 2007) hasta la efectiva entrega, la cual se fija en el valor del *canon* de alquiler de dicho inmueble.

Dicho *canon locativo* será determinado en la etapa de ejecución de sentencia a través del promedio de tres tasaciones de inmobiliarias locales que deberá acompañar la parte actora.

7.5.2.- Deudas de servicios. Asimismo, corresponde hacer lugar al reclamo sobre los servicios impagos ordenando al demandado su cancelación en el plazo de 30 días hábiles desde que la parte actora notifique el valor de dicha deudas con las constancias pertinentes.

7.5.3.- Pérdida de valor y frutos. En cuanto a la pérdida de valor y a los frutos, más allá de la invocación de dichos daños, los mismos no han sido acreditados en autos, por lo que corresponde desestimarlos, ya que el daño no se presume.

7.6.- Conclusión. En razón de lo expuesto, corresponde revocar la sentencia de grado con los alcances precedentemente señalados.

8.- La readecuación de costas y honorarios. Al tratarse de una resolución revocatoria de la sentencia de primera instancia, que altera lo dispuesto de manera medular en la sentencia de grado, corresponde modificar ésta última en lo que concierne la regulación de honorarios profesionales y a la imposición de costas.

En este orden, las costas las impondré a la demandada perdidosa y regularé honorarios profesionales a los letrados V. A. F., G. L. y S. L. F., en conjunto, en el 18 % del monto definitivo de condena (conf. arts. 5, 6, 6 bis, 7, 38 y 60), y los que corresponden a la Perito Contadora C. N. C., en el 6% del monto del proceso (conf. arts. 5, 6, 38 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat. y arts. 21, 22 y concs. Ley XIII Nº 18).

9.- 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 imponer las costas a la parte demandada (conf. art. 69 CPCC).

9. 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 fijar los honorarios de los letrados de la parte actora V. F. y S. F., en conjunto, en el

35%. Todos ellos del monto que resulte de la liquidación dispuesta por este acto jurisdiccional, 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, 6, 7 y 13 de la Ley arancelaria).

A LA PRIMERACUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **NEGATIVA.**

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

1 – Antecedentes – Sentencia y Agravios

El Sr. Juez Dr. Julián Emil Jalil ha desarrollado en su voto precedente los antecedentes del presente proceso, los postulados y fundamentos de la sentencia en crisis y las quejas esgrimidas por la recurrente como sustento del recurso que se le concediera. Por lo tanto, encontrándose cumplimentados los recaudos de ley, corresponde me aboque directamente al tratamiento de los agravios que expone la apelante.

2 – Tratamiento de los agravios

2.1 – Efectos de la rebeldía del demandado

He de comenzar el análisis de los agravios teniendo en cuenta la declaración de "rebeldía" de la parte demandada (conf. fs. 106).

Sabido es que la rebeldía no impone al juez una decisión favorable a las pretensiones del actor, sino que lo autoriza a acceder a ellas si fueran justas y estuvieran acreditadas en forma.

Ahora bien, también sabemos que la no presentación oportuna de la demandada en el proceso contestando la demanda, impone que se le tengan por reconocidos los documentos que se le atribuyen y por recibidas las cartas documentos y/o telegramas, estando facultado el juzgador para estimar su silencio como un reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos aseverados en la demanda (conf. SCBA, DJBA, 116, pág. 160; 117, pág. 22).

Es de advertir que, si bien resulta cierto que la condena del remiso no puede fundarse solo en su silencio, sino en el ajuste de los hechos con el derecho aplicable, la presunción *iuris tantum* que consagra el texto legal, no se la debe hacer jugar invariablemente contra el demandante, cuando los hechos alegados en la demanda son lícitos. Lo contrario sería premiar la desidia y desinterés del demandado y colocarlo en la contienda en condiciones ventajosas por el hecho de su contumacia (conf. Cám.Civ.Com.1ª., B.Blanca, Sala II, DJBA, 121, pág. 36).

Tengo también en cuenta que las facultades del juez son amplias -como director del proceso-, razón por la cual puede estimar el silencio como reconocimiento de la verdad de los hechos articulados en la demanda, o bien buscar en la prueba la corroboración de lo que en principio debe mirarse como verdadero; pero si no se prueba nada en contrario, gana fuerza la presunción favorable a las pretensiones del actor (conf. CNCiv., Sala C, 31/07/74, JA, 1974, 24, pág. 339; ED 57-346; La Ley, 1975-A, 843, sum. 747).

Destaco, como fin de esta introducción, que se ha declarado que no siempre el juicio en rebeldía es adecuadamente captado, tanto en su conceptuación y estructuración legal, como en la valoración concreta de la situación examinada y juzgada. El enfoque judicial y la postura mental del juez, mediante rebeldía, no debe ser el de quien busca, por así decir, inconvenientes -en una actitud como de simpatía hacia el ausente que no quiere comparecer y defenderse-, sino que, partiendo de una verdad

presunta, contenida en la demanda, ha de establecerse si del análisis de la prueba y de todos los antecedentes -con o sin período probatorio formal- fluye su confirmación (conf. CNCiv., Sala B, 14/07/71, La Ley 145-218; JA, 1971, 12, pág. 226).

No obstante su obviedad, no está demás remarcar que la parte demandada no produjo prueba alguna en el proceso, como tampoco controló la producida por la reclamante.

2.2 – <u>Acreditación de la compraventa</u>

Plantea la parte actora el carácter de consensual que tiene el contrato de compraventa y que no requiere formalidad específica para su configuración. Le asigna importancia a los envíos postales cursados en la etapa extrajudicial por las partes (conf. fs. 12/13; 131/132) a los efectos de acreditar la celebración de una compraventa de inmueble entre ellas.

He de coincidir con el voto precedente en cuanto a la relevancia que corresponde otorgar a la carta documento obrante a fs. 13 y su copia auténtica de fs. 132, por cuanto la misma fue remitida por el demandado y en ella -en lo que aquí interesa- expresó: *"…Manifiesto haber suscrito el correspondiente boleto de compra venta y cada parte posee el suyo conforme cláusula decimonovena del mencionado contrato…"*.

A lo expuesto le incorporo el informe y copia de transferencias bancarias remitidas por el Banco de la Nación Argentina a fs. 140/151 de autos.

A la luz de lo expuesto por la parte actora en la demanda, la rebeldía decretada del demandado y la constancia que surge de la carta documento a la que he hecho referencia, no es posible dudar sobre la oportuna celebración de una compraventa de inmueble entre las partes.

2.3 – <u>Incumplimiento de la obligación de pagar el precio</u> Plantea la recurrente que afirmó el incumplimiento del demandado a su obligación

de pagar el precio convenido de la operación de compraventa del inmueble y que la oportuna declaración de su "rebeldía" es confirmatorio de ello.

En este estado, estimo útil detenerme en la naturaleza del vínculo que se estableciera entre actor (vendedor) y demandado (comprador), teniendo en cuenta que el vendedor requiere el pago del precio y, consecuentemente, la responsabilidad que de dicho vínculo se deriva.

Dentro de la variada gama de las obligaciones, estamos en el caso ante una prestación de hacer y de acuerdo al objeto de la misma, puede ésta considerarse como "de medios" o de conducta o "de resultado" o de fines. El distingo tiene trascendencia en dos ámbitos: la diversidad del factor de atribución subjetivo en el primer caso y objetivo en el segundo, y en la distribución de la carga de la prueba (conf. AGOGLIA BORAGINA MEZA, *"Responsabilidad por incumplimiento contractual"*, Ed. Hammurabi, 1993, pág. 62; con cita de BUERES, *"Responsabilidad contractual objetiva"*, JA 1989-II977).

He de coincidir con mi colega que me antecede en el voto en cuanto a que la obligación de pagar el precio por parte del comprador es una obligación "de resultado", en tanto el pago integra el negocio jurídico de manera indisoluble. O sea, el comprador no solamente tiene que tener un obrar meramente diligente, es decir, no compromete sólo la diligencia y la prudencia, sino que además persigue, frente al vendedor, un resultado al cual se ha obligado. La obligación asumida reviste el carácter de obligación de resultado siendo su consecuencia la inversión de la carga de la prueba y la objetivación del factor de atribución (conf. CNCiv., Sala H, 12/11/2019, *"Cerda, D.M. c/ Tuny, G.D. y otro s/ Daños y Perjuicios . Resp. Prof. Médico y Aux."*, Expte. Nº 71.722/2016).

Comparto también, obviamente, lo concluido en el voto anterior al expresar que en las obligaciones "de resultado" al acreedor le basta con demostrar la existencia de la obligación, para que se presuma la culpa del deudor. O sea,

es el deudor (incumplidor) quien debe acreditar que no es responsable de su incumplimiento por la razón que fuere. Ello así, por tratarse de una obligación de resultado en la que el deudor debe probar que ha cumplido, y ello en razón de que el factor de atribución es objetivo.

Conforme a lo expuesto resulta claro que la fuente de las obligaciones de las partes lo constituye el contrato de compraventa oportunamente celebrado entre el actor y el demandado y del cual emergen obligaciones contractuales para el vendedor, siendo una de las obligaciones del comprador la de pagar el precio de la operación (obligación de resultado). Quien debió acreditar el cumplimiento de su obligación de resultado (pago del precio de la operación) es el comprador. No se arrimó ninguna prueba que acredite tal cumplimiento y de allí que se ha configurado plenamente el incumplimiento del adquirente (factor objetivo de atribución).

2.4 – <u>El pacto comisorio (art. 1204 C.Civil de Vélez</u>)

La posibilidad resolutoria que consagra el art. 1204, del anterior C.Civ., constituye una facultad que en los contratos con prestaciones recíprocas se confiere a la parte cumplidora. El pacto comisorio tácito no opera de pleno derecho, pues resulta necesaria la existencia de una declaración judicial al respecto. Es una facultad que se confiere a la parte cumplidora frente al incumplimiento de la contraria, pero no cualquier incumplimiento puede servir de base para poner en funcionamiento el pacto comisorio, sino que debe mediar un incumplimiento de cierta gravedad. El contratante cumplidor puede ejercer el derecho tácito de resolución que le otorga el art. 1204 del anterior C.Civil, mediante dos procedimientos diferentes, cuales son la vía extrajudicial y la judicial (conf. CNCiv., Sala H, 04/10/96, La Ley 1997-B-808).

El incumplimiento que autoriza la resolución de una convención debe revestir una importancia tal que implique dejar totalmente o en su mayor parte insatisfecho el interés del acreedor, de manera que la prestación parcial

o tardía ya no presente utilidad. Tal es el caso de autos en el que el demandado incumplió con su obligación de pagar en su totalidad el precio de la operación.

Ante el incumplimiento del comprador demandado, el vendedor (actor) remitió la intimación obrante a fs. 12 de autos, con lo cual dio cumplimiento al requisito legal necesario para hacer efectivo el apercibimiento de resolver el contrato en caso de incumplimiento por parte del requerido. Posteriormente, al promover la demanda de autos expresó que iniciaba la misma *"…por resolución contractual con más los daños y perjuicios correspondientes a raíz de los incumplimientos, conforme quedará acreditado (art. 1204 C.C.)…"* (conf. fs. 80).

Concluyendo, tenemos: la celebración de un contrato de compraventa de inmueble entre el actor (vendedor) y el demandado (comprador); el incumplimiento del comprador en la cancelación del precio de la operación; la intimación del vendedor al cumplimiento de la obligación de pagar el precio, bajo apercibimiento de resolución del contrato y, ante el no pago del precio, la promoción de la demanda por resolución contractual. Los pasos se encuentran cumplimentados y de allí la procedencia del reclamo.

Es que en el pacto comisorio, el hecho que trae aparejado el efecto resolutorio consiste siempre en que una de las partes no dé cumplimiento a alguna de las obligaciones que sirven a la consecución del resultado típico del contrato. El propio concepto de *resolución por incumplimiento* brinda una guía interpretativa segura: ella es la opción que al contratante no moroso da el derecho objetivo entre exigir el cumplimiento del cocontratante moroso (art. 505, C.Civ.Vélez) o extinguir el contrato incumplido (art. 1204, íd.), como modo de liberarse de las obligaciones que son a su cargo y que se vinculan por un nexo de reciprocidad con aquellas otras que dejaron de ser cumplidas, desequilibrando así el sinalagma funcional (conf.

Cám.Apel.Trelew, Sala A, 11/05/2004, *"Municipalidad de Puerto Madryn"*, AP, Voto Dr. Velázquez).

2.5 – <u>Efectos de la resolución contractual</u>

Conforme lo dispuesto por el art. 1204, C.Civ.Vélez, en cuanto a los efectos de la resolución del contrato, la regla es la retroactividad y genera para el acreedor el derecho al resarcimiento de los daños y perjuicios. En razón de ello, el demandado (comprador/incumplidor) debe restituir el inmueble que oportunamente le fuera entregado por el vendedor, sin perjuicio de las demás obligaciones que consideraré más adelante.

La tenencia del inmueble deberá ser restituida por el demandado al actor totalmente libre de ocupantes y efectos dentro de los veinte (20) días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento.

2.6 – <u>Los daños y perjuicios – Privación del uso del inmueble</u>

Teniendo en cuenta que el actor (vendedor) entregó el inmueble vendido al demandado (comprador), debe tenerse presente que la resolución del contrato fue claramente expresada por el actor en la Carta Documento del día ***10 de Septiembre de 2007*** que le remitiera al comprador (conf. fs. 77 y 133) y en la cual expresó: *"…vengo a manifestar la expresa voluntad de RESOLUCION de la compraventa celebrada en la ciudad de Puerto Madryn, con fecha 01/07/98, momento en que …se le entregó la llave del inmueble de mi propiedad, que ocupa hasta la fecha. INTIMO la desocupación del inmueble <u>término de quince días (15)</u> de recepcionada la presente -art. 577 C.C.- entregando las llaves al suscripto… Que asimismo reclamo los daños y perjuicios por la privación del inmueble durante años y los daños y perjuicios derivados de su ocupación v.gr. deuda de impuestos y servicios adeudados a la fecha, con más sus intereses al efectivo pago…"*.

Independientemente del hecho de que esta C.D. no fuera recibida por el demandado (comprador), el instrumento presentado por el actor- cuya

autenticidad fue acreditada en autos- es un medio fehaciente para tenerlo como expresa manifestación de voluntad del vendedor de *resolver* el contrato de compraventa ante el incumplimiento del comprador. En razón de ello, he de tener en cuenta que mediante la Carta Documento remitida por el actor al demandado el día 10 de Septiembre de 2007, se le otorgó al comprador un plazo de quince (15) días para que cumplimentara la desocupación y restitución del inmueble vendido. Por lo tanto, independientemente de que dicho despacho no fuera recibido por el destinatario, según consta en autos, he de calcular los quince días a partir del envío de la referida C.D., por lo que el plazo para la restitución venció el día 25 de Septiembre de 2007. En consecuencia, he de coincidir con el voto precedente en que a partir de la fecha de la resolución del contrato **(26 de Septiembre de 2007)**, deberá el demandado indemnizar al actor por la privación del uso del inmueble oportunamente vendido hasta el día de su efectiva restitución.

El importe por la privación del uso del bien (canon locativo mensual) deberá determinarse en la etapa de ejecución de sentencia presentando el reclamante tres tasaciones sobre dicho valor realizadas por tres inmobiliarias de la zona y que presentará la parte actora en autos. El importe del canon locativo mensual se determinará obteniendo el promedio de los tres importes informados.

2.7 – <u>Daño emergente por impuestos municipales y servicios del inmueble adeudados</u>

Dentro de los daños y perjuicios reclama el actor el daño emergente configurado por la deuda existente por impuestos municipales que gravan el inmueble y por los servicios del mismo que se adeuden. Corresponde admitir este reclamo.

En razón de la admisión de este daño, deberá la parte actora notificar fehacientemente al demandado el importe de cada uno de estos rubros

teniendo en su poder las respectivas constancias oficiales de la deuda de cada uno de ellos. El requerido tendrá un plazo de treinta (30) días hábiles para proceder a su cancelación contados desde el día de recibir la notificación de los respectivos importes adeudados.

2.8 – <u>Pérdida del valor del inmueble – Frutos e intereses producidos</u> El reclamo por la pérdida del valor del inmueble y por los frutos e intereses que hubiera producido o podido producir el bien, no ha sido objeto de oportuna acreditación mediante las pruebas pertinentes en autos. Por lo tanto, no corresponde su admisión.

3 – <u>Conclusión</u>

En razón de los fundamentos vertidos es mi conclusión que, admitiendo parcialmente los agravios de la parte actora, debe **revocarse** la sentencia apelada y hacerse lugar a la demanda con las pautas aquí determinadas.

4 – <u>Adecuación de costas y honorarios</u>

La revocación de la sentencia apelada torna necesario realizar la adecuación prevista por el art. 282 del ritual. En consecuencia, las costas de la primera instancia se imponen a la parte demandada en su condición de vencida en el proceso (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de los letrados de la parte actora, Dres. V. A. F. (apoderado) y S. L. F. y G. L. (patrocinantes), en conjunto, en el 18% del monto del proceso que en definitiva resulte liquidado, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de así corresponder y los que corresponden a la Perito Contadora C. N. C., en el 6% del monto del proceso (conf. arts. 5, 6, 38 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat. y arts. 21, 22 y concs. Ley XIII Nº 18).

5 – <u>Costas de la Alzada</u>

Las costas de la Alzada se imponen a la parte demandada en su condición de vencida en el recurso concedido a la parte actora (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de los letrados de la parte actora, Dres. V. A. y S.

L. F., en conjunto, en el 35% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia, 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 Enrique Fiordelisi vota por la **NEGATIVA**.

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

En base a los argumentos expuestos considero que pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

1. **REVOCAR** la sentencia apelada.
2. **HACER LUGAR PARCIALMENTE** a la demanda instaurada en autos.
3. **DECLARAR RESUELTO** desde el día 26 de septiembre de 2007 el Contrato de Compraventa oportunamente celebrado entre el actor y el demandado, del inmueble de propiedad del primero designado como LOTE X. de la MANZANA X., compuesto por una superficie de 721,50 metros cuadrados, ubicado en la ciudad y partido de Villa Gesell, Provincia de Buenos Aires.
4. **CONDENAR** al demandado a restituir al actor la tenencia del inmueble vendido, libre de todo ocupante y efectos, lo que deberá cumplimentarse dentro de los veinte (20) días de quedar firme la presente bajo apercibimiento de lanzamiento.
5. **CONDENAR** al demandado a pagar al actor los daños y perjuicios que representan la "privación de uso" del inmueble vendido (canon locativo) y que se computará desde el día 26 de septiembre de 2007 hasta la efectiva restitución del inmueble. El cálculo del monto mensual a pagar por el

demandado (canon locativo) resultará del promedio de los importes que surjan de los informes de tres inmobiliarias de la zona, que deberá presentar en autos la parte actora en la etapa de ejecución de sentencia. 6to.)

6. **CONDENAR** al demandado a cancelar la deuda que registre el inmueble vendido en concepto de Impuestos Municipales y Servicios, lo que deberá cumplimentar dentro del plazo de treinta (30) días hábiles a contar desde el día en que el actor le notifique de manera fehaciente el importe total de los conceptos referidos.

7. **NO ADMITIR** el reclamo por la pérdida del valor del inmueble y por los frutos e intereses producidos.

8. **ADECUAR LAS COSTAS Y HONORARIOS** de la primera instancia. En consecuencia, las costas de dicha instancia se imponen a la parte demandada en su condición de vencida en el proceso (art. 69 CPCC),

regulándose los honorarios de los letrados de la parte actora, Dres. V. A. F. (apoderado) y S. L. F. y G. L. (patrocinantes), en conjunto, en el 18% del monto del proceso que en

definitiva resulte liquidado, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de así corresponder y los que corresponden a la Perito Contadora C. N. C., en el 6% del monto del proceso (conf. arts. 5, 6, 38 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat. y arts. 21, 22 y concs. Ley XIII Nº 18).

9. **IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA** a la parte demandada en su condición de vencida en el recurso concedido a la parte actora (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de los letrados de la parte actora, Dres. V. A. y S. L. F., en conjunto, en el 35% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia, 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.).

10. **REGISTRESE, NOTIFIQUESE** y oportunamente, **DEVUELVASE.**

Así lo voto.

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

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Sr. Juez Dr. Julián Emil Jalil, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado al tratar la primera cuestión.

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

Puerto Madryn, de junio 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. **REVOCAR** la sentencia apelada.
2. **HACER LUGAR PARCIALMENTE** a la demanda instaurada en autos.
3. **DECLARAR RESUELTO** desde el día 26 de septiembre de 2007 el Contrato de Compraventa oportunamente celebrado entre el actor y el demandado, del inmueble de propiedad del primero designado como LOTE X. de la MANZANA X., compuesto por una superficie de 721,50 metros cuadrados, ubicado en la ciudad y partido de Villa Gesell, Provincia de Buenos Aires.
4. **CONDENAR** al demandado a restituir al actor la tenencia del inmueble vendido, libre de todo ocupante y efectos, lo que deberá cumplimentarse dentro de los veinte (20) días de quedar firme la presente bajo apercibimiento de lanzamiento.
5. **CONDENAR** al demandado a pagar al actor los daños y perjuicios que representan la "privación de uso" del inmueble vendido (canon locativo) y que se computará desde el día 26 de septiembre de 2007 hasta la efectiva restitución del inmueble. El cálculo del monto mensual a pagar por el demandado (canon locativo) resultará del promedio de los importes que

surjan de los informes de tres inmobiliarias de la zona, que deberá presentar en autos la parte actora en la etapa de ejecución de sentencia. 6to.)

6. **CONDENAR** al demandado a cancelar la deuda que registre el inmueble vendido en concepto de Impuestos Municipales y Servicios, lo que deberá cumplimentar dentro del plazo de treinta (30) días hábiles a contar desde el día en que el actor le notifique de manera fehaciente el importe total de los conceptos referidos.

7. **NO ADMITIR** el reclamo por la pérdida del valor del inmueble y por los frutos e intereses producidos.

8. **ADECUAR LAS COSTAS Y HONORARIOS** de la primera instancia. En consecuencia, las costas de dicha instancia se imponen a la parte demandada en su condición de vencida en el proceso (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de los letrados de la parte actora, Dres. V. A. F. (apoderado) y S. L. F. y G. L. (patrocinantes), en conjunto, en el 18% del monto del proceso que en definitiva resulte liquidado, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de así corresponder y los que corresponden a la Perito Contadora C. N. C., en el 6% del monto del proceso (conf. arts. 5, 6, 38 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat. y arts. 21, 22 y concs. Ley XIII Nº 18).

9. **IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA** a la parte demandada en su condición de vencida en el recurso concedido a la parte actora (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de los letrados de la parte actora, Dres. V. A. y S. L. F., en conjunto, en el 35% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia, 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.).

10. **REGISTRESE, NOTIFIQUESE** y oportunamente, **DEVUELVASE.**