

Contratos Compraventa Inmueble Cesion De Derechos Y Acciones Obligacion De Escriturar Buena Fe

JURISPRUDENCIA

Contratos. Compraventa. Inmueble. Cesión de derechos y acciones.

Obligación de escriturar. Buena fe Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por la que se pretendía la resolución del contrato de cesión de derechos y acciones sobre un inmueble que se había celebrado entre las partes, por entender que los actores no demostraron el cumplimiento de las obligaciones que se encontraban a su cargo en el negocio complejo que ha generado el presente litigio.

En la ciudad de Azul, a los doce días del mes de Marzo del año Dos Mil Quince, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores Jorge Mario Galdós y Víctor Mario Peralta Reyes, encontrándose en uso de licencia la Dra. María Inés Longobardi (arts. 47 y 48 Ley 5827), para odictar sentencia en los autos caratulados "Spitale Adriana Carina y otro/a c/ García Roberto David s/ Resolución Contrato Compra/Venta Inmuebles" (Causa N° 59.169), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dr. Peralta Reyes, Dra. Longobardi y Dr. Galdós.

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1era. ¿Es justa la sentencia apelada? 2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Peralta Reyes, dijo: I. Guillermo Luis Brown y Adriana Carina Spitalé promovieron demanda por resolución de contrato, restitución de inmueble y daños y perjuicios contra Roberto David García, pretendiendo la resolución del contrato de cesión de derechos y acciones que se había celebrado entre las partes con fecha 1 de junio de 2007, cuya fotocopia luce agregada a fs.10/11, el que se encuentra referido a un inmueble ubicado en calle Rauch entre Lamadrid y Pringles de esta ciudad, matrícula ... del partido de Azul (6).

Mediante el referido contrato de cesión que ahora pretenden resolver, los aquí accionantes cedieron al demandado Roberto David García todos los derechos y acciones que tenían y les correspondían sobre el inmueble indicado en el párrafo anterior, derivados de un boleto de compraventa que, con fecha 30 de enero de 2007, habían suscrito a su favor Arturo Rene Borda y Nilda Susana Reger, cuya fotocopia obra a fs.21/22vta. Aquí debe destacarse que Arturo Rene Borda es el titular registral del inmueble indicado en el párrafo anterior, y que Nilda Susana Reger es su cónyuge, conforme emana del certificado de dominio que consta glosado a fs.16/17 de los presentes actuados.

II. En este punto es de utilidad reseñar brevemente dicho contrato de compraventa de fecha 30 de enero de 2007 (fs.21/22vta.), pues el mismo constituye el antecedente del contrato de cesión de derechos y acciones objeto del presente juicio. Y así debe señalarse que Brown y Spitalé vendieron a Borda y Reger otro inmueble ubicado en esta ciudad, en Avda. Humberto I entre Maipú y la ribera del Arroyo Azul, el que se encontraba afectado con hipoteca a favor del Banco de la Provincia de Buenos Aires y con embargo a favor de la firma Eusebio Bouciguez S.A., gravámenes que Brown y Spitalé se comprometieron a cancelar en un plazo que no excedía de los seis meses (ver cláusula cuarta de fs.21vta.). A su vez, el precio que debían pagar Borda y Reger se integró con la entrega de un automotor, de dinero en efectivo y de la propiedad del ya mencionado inmueble ubicado en calle Rauch entre Lamadrid y Pringles de Azul; siendo este bien, como ya lo puntalicé, el objeto del contrato de cesión indicado en el párrafo anterior y que ha dado motivo al presente litigio. III.

Retomando el análisis del contrato de cesión de fecha 1 de junio de 2007, cuya resolución se pretende en el presente juicio, debe señalarse que dicha cesión se realizó por el precio total de \$..., pagaderos del siguiente modo: a) El cesionario Roberto David García entregó en propiedad un automóvil marca Volkswagen modelo GOL, GLD/1996, dominio ..., que fue valuado en la suma de \$...; b) El cesionario se obligó a pagar en cuotas la suma restante de \$..., habiendo entregado al momento de la celebración la suma de \$..., y debiendo abonar el saldo de \$...en 35 cuotas iguales, mensuales y consecutivas de \$...cada una, siendo pagadera la primera el día 20 de julio de 2007 y las restantes en idéntico día de los meses siguientes (cláusula segunda del contrato); c) Se estipuló que la escritura traslativa de dominio se otorgaría ante los Escribanos Luis María Scabuzzo y/o Ricardo José Scabuzzo, dentro de los treinta días de la celebración del contrato, en cuyo momento el cesionario constituiría derecho real de hipoteca en primer grado a favor de los cedentes, sobre el saldo de precio adeudado. Asimismo, los gastos de escrituración serían abonados en su totalidad por el cesionario, al igual que la confección de la cédula catastral (ver instrumento de fs.10/11). Ahora bien, volviendo a los términos del escrito de demanda, allí se sostuvo que transcurridos los treinta días previstos para la escrituración, y pese a que el comprador no efectuó las gestiones tendientes a concretar dicho acto, ni constituyó la hipoteca en garantía de las obligaciones por él asumida, los actores entregaron la posesión del bien al Sr. García (quien lo ocupa desde entonces), cumpliendo de este modo con la totalidad de las prestaciones a su cargo (fs.32, segundo párrafo). En orden al aspecto medular del presente litigio, adujeron los actores que en el caso se está ante una cesión de promesa de venta, por lo que no se encuentra en cabeza de ellos la obligación de escriturar el

inmueble en cuestión (fs.32vta., segundo párrafo). Y precisando su postura afirmaron los actores que no son deudores directos de la obligación de escriturar, la que recae sobre los titulares dominiales Arturo Rene Borda y Nilda Susana Reger (fs.32, cuarto párrafo). Pusieron de resalto los actores que, según las normas que regulan la cesión, sólo se encuentran obligados frente al Sr. García (cesionario) por la efectividad de la cesión, no siendo deudores directos de la obligación de escriturar; toda vez que el cesionario adquirió los derechos y acciones que ellos poseían, ocupando exactamente su lugar en el referido contrato celebrado con fecha 30 de enero de 2007 (referido en el segundo párrafo de este apartado), con todas las ventajas y desventajas que podrían extraerse de aquella convención. En virtud de ello, consideraron haber dado acabado cumplimiento con las obligaciones a su cargo con la entrega de la posesión del inmueble al cesionario aquí demandado (fs.32vta., segundo párrafo). Se puntualizó en la demanda, además, que no resulta indispensable la notificación a los deudores cedidos (Borda y Reger), siendo innecesaria la conformidad de los mismos a los fines de la concreción del acto jurídico en cuestión; pese a lo cual destacaron que la cesión le fue verbalmente notificada a los titulares de dominio del inmueble (fs.32vta., tercer párrafo). Seguidamente, en la demanda se relataron los incumplimientos del cesionario en el pago de las cuotas del saldo de precio, afirmándose que sólo abonó las diez primeras cuotas desde que estuvo en posesión del inmueble, y que luego dejó de cumplir con sus obligaciones (fs.32vta., in fine). Adujeron que, en el mes de marzo de 2008, el cesionario comenzó nuevamente a cancelar las cuotas del saldo de precio, hasta que en el mes de agosto de ese año, sin motivo alguno, interrumpió nuevamente el pago de dichas cuotas (fs.33). Sostuvieron los accionantes que, con fecha 16 de setiembre de 2010, intimaron por carta documento a García a los fines de que abonara la suma adeudada, con más los intereses correspondientes; y señalaron que, como consecuencia de ello, se produjo el depósito de las sumas correspondientes a tres períodos, aunque sin contemplar intereses moratorios (fs.33). A modo de corolario de su planteo tendiente a la resolución del contrato, afirmaron los actores haber cumplido con todas las obligaciones por ellos asumidas en el contrato de cesión, entregando incluso la posesión del inmueble al demandado, pese a no haberse garantizado en la forma pactada el saldo de precio (esto es, mediante la constitución de hipoteca). Destacaron el incumplimiento en que incurrió el demandado, quien sólo abonó el 55,55% del precio total pactado, no pagando suma alguna desde el día 9 de noviembre de 2010, y no habiendo contemplado tampoco los intereses adeudados (fs.33vta.). Seguidamente, consideraron cumplidos los presupuestos que viabilizan el pacto comisorio tácito y solicitaron se declare resuelto el contrato de cesión de derechos, condenándose al adquirente accionado a desocupar el inmueble y a restituirle su posesión (fs.33vta./35). IV. En la sentencia dictada en la anterior instancia, que ha llegado apelada a esta alzada, se rechazó la referida demanda por resolución de contrato de cesión de derechos y acciones, restitución de prestaciones y daños y perjuicios, con costas a los actores vencidos (fs.91/97vta.). El juzgador ponderó la rebeldía en que incurrió el demandado y, en función de ello, concluyó en que éste adeuda a los actores el 44,45% del precio de la cesión, pues, como se dijo, en la demanda se reconoció haberse pagado el 55,55% de dicho precio. Afirmó el sentenciante que, como obligación de hacer, tampoco el accionado constituyó hipoteca sobre el inmueble a favor de los actores, como había sido estipulado; si bien señaló que dicha carga debía cumplirse al momento de confeccionarse la pertinente escritura pública (fs.96). En función de estas circunstancias fácticas que tuvo por acreditadas, se preguntó el magistrado si se encuentra presente el otro requisito que haría viable la pretensión resolutoria de los actores, o sea, si se ha demostrado que éstos han cumplido con sus obligaciones, consistentes en otorgar la posesión del bien y prestar la colaboración debida para que el contrato celebrado con el demandado sea llevado a escritura pública (arts.1184 inciso 1 y 1185 del Código Civil). Tuvo por acreditada la entrega de la posesión del bien al accionado, especialmente, a través de las cédulas de notificación que se dirigieron a dicho inmueble (fs.96). Por otro lado, destacó que la obligación de prestar colaboración comprendía notificar de la existencia de la cesión al deudor cedido (Borda y Reger), para que estuvieran en conocimiento de quien era el nuevo acreedor de la obligación de escriturar el inmueble (fs.96/96vta.). Y así adujo que con más razón se imponía en este caso el deber de notificación de la cesión, en atención a la deuda que los aquí accionantes mantenían con los vendedores cedidos (Borda y Reger), la que a resultas de la cesión se transfirió al accionado y debía ser abonada para que la escrituración pudiera hacerse efectiva (fs.96vta.). Aquí citó el a quo como relevante a la cláusula cuarta del boleto de compraventa que los actores habían celebrado con Arturo Rene Borda y Nilda Susana Reger, poniendo de relieve los gravámenes (hipoteca y embargo) que pesaban sobre el inmueble vendido por los accionantes, así como la obligación asumida por éstos que consistía en cancelar dichas deudas en el término de seis meses (fs.93, tercer párrafo). Así destacó el juzgador la complejidad del negocio que, en virtud de ello, no puede descomponerse a los fines de resolver la presente litis (fs.93, cuarto párrafo). Luego de destacar los deberes que pesaban sobre los actores, coronó el a quo su razonamiento aseverando: "Pues bien, de las constancias de autos no surge prueba alguna que demuestre que los actores hayan dado cumplimiento a dichas obligaciones de cooperación tendientes a lograr la escrituración y constitución de hipoteca sobre el inmueble de marras, siendo que esta carga procesal les era exigible como presupuesto para efectuar la petición inicial (arts.375 CPCC, 1198, 1203 y 1204 del Código Civil). Es que como se dijo, la rebeldía decretada en el presente no releva al actor de probar los presupuestos que hacen a la admisión de su pretensión resolutoria, debiendo ser evaluadas en el presente caso con rigor en

consideración a los efectos retroactivos de la misma, frente a un contrato en el que se cumplió con el pago de poco más de la mitad del precio? (fs.96vta./97). V. La sentencia referida fue apelada por los actores (fs.99), quienes en esta alzada expresaron sus agravios en la pieza que luce glosada a fs.114/120. Reiteraron los apelantes sus afirmaciones de la demanda, en el sentido de que era innecesaria la notificación a los deudores cedidos, abundando en consideraciones sobre esta temática (fs.114/116). Afirmaron los apelantes que cumplieron con todas las obligaciones asumidas en el contrato de cesión, y desconocieron el incumplimiento del deber de colaboración que se les endilga en el fallo apelado (fs.116/116vta.). Formularon una descripción de las dos operaciones realizadas, y expresaron que pesaba sobre ellos el levantamiento de los gravámenes que afectaban el inmueble vendido a Borda y Reger (fs.117/117vta.). Consideraron erróneo sostener que para que la escrituración pudiera hacerse efectiva, debía encontrarse cumplida la obligación de levantar los gravámenes que sobre ellos recaía (fs.118). Finalmente, criticaron la sentencia apelada por haber establecido que la notificación a los deudores cedidos resultaba ser un requisito necesario para el progreso de la acción, enfatizando en que dicha notificación fue efectuada en forma verbal (fs.118vta./119vta.). Posteriormente, se cumplimentaron en esta instancia los pasos procesales de rigor, habiéndose llamado autos para sentencia (fs.123) y practicado el sorteo de rigor (fs.124). De esta manera, han quedado los actuados en condiciones de ser examinados a los fines del dictado del presente decisorio. VI. Tal como quedó expresado en los desarrollos precedentes, los actores realizaron una operación compleja integrada por dos actos jurídicos conexos: a) En primer lugar, con fecha 30 de enero de 2007, los accionantes celebraron un boleto de compraventa con Arturo Rene Borda y Nilda Susana Reger, a quienes vendieron un inmueble ubicado en Avda. Humberto I entre Maipú y la ribera del Arroyo Azul, que se encontraba afectado por una hipoteca y un embargo, habiéndose obligado a cancelar estos gravámenes en un plazo que no excedía los seis meses. A su vez, los actores recibieron en parte de pago el inmueble situado en calle Rauch entre Lamadrid y Pringles de Azul; b) En segundo lugar, con fecha 1 de junio de 2007, los actores cedieron a Roberto David García todos los derechos y acciones que les correspondían sobre el inmueble recibido en parte de pago, ubicado en calle Rauch entre Lamadrid y Pringles de Azul; siendo este contrato el que ha dado lugar a la demanda de autos. En este segundo contrato se estipuló que la escrituración se otorgaría dentro de los treinta días, en cuyo momento el cesionario constituiría hipoteca sobre el inmueble transmitido, a fin de garantizar el saldo de precio adeudado que debía satisfacerse en cuotas (véanse los apartados I, II y III del presente voto). Puede apreciarse, de este modo, que el segundo instrumento referido de fecha 1 de junio de 2007, encierra una verdadera cesión de contrato o transmisión de posición contractual, pues a través del mismo los actores le transmitieron a Roberto David García el lugar que ocupaban en el boleto de compraventa de fecha 30 de enero de 2007, que habían celebrado con Arturo Rene Borda y Nilda Susana Reger. En este punto es menester aclarar que en la cesión de contrato, entre cedente y cesionario, basta con el consentimiento para el traspaso de la posición contractual, no siendo necesaria notificación alguna al contratante cedido; o sea que las declaraciones de cedente y cesionario no constituyen un proyecto de contrato, ni algo equivalente a una oferta que se dirija al contratante cedido, sino en sí, un contrato ya perfecto, con sus consecuencias propias; debiendo respetarse las reglas sobre la forma (arts.1454 y sgtes. y 1184 inciso 9 del Código Civil; López de Zavalía, Teoría de los contratos, parte general, pág.371; Larroza, en Contratos Teoría General, obra dirigida por Stiglitz, tomo II, págs.322 y 323; Garbini, en Código Civil de Belluscio-Zannoni, tomo 7, págs.9 y 10; Alterini, Contratos, teoría general, págs.467 y sgtes.). Tal como lo pone de resalto Mosset Iturraspe, las partes en el negocio de cesión se denominan: cedente y cesionario; el contratante cedido no es parte y se limita a dar su asentimiento expreso o tácito; este asentimiento sirve para hacer eficaz la cesión respecto del cedido. Cuando la aceptación de la cesión se produce, el cedente es liberado de las obligaciones nacidas del contrato y pierde, a la vez, los derechos engendrados a su favor. Si el cedido no acepta la cesión no se verifica la liberación del cedente; pero como el negocio ha tenido efecto entre las partes, ambos -cedente y cesionario- quedan obligados frente al cedido (Contratos, edición actualizada, pág.360; esta Sala, causa n° 49.854, ?Vivanco Salazar?, sentencia del 3-4-07). VII. La figura de la cesión de contrato ha servido para estructurar la postura procesal de los actores, quienes, como ya lo señalé, adujeron que en el caso se está ante una cesión de promesa de venta, por lo que no se encuentra en cabeza de ellos la obligación de escriturar el inmueble en cuestión, la que pesa sobre los titulares dominiales Arturo Rene Borda y Nilda Susana Reger. Pusieron de resalto los actores que, según las normas que regulan la cesión, sólo se encuentran obligados frente al cesionario Roberto David García por la efectividad de la cesión, no siendo deudores directos de la obligación de escriturar; toda vez que el cesionario adquirió los derechos y acciones que ellos poseían, ocupando exactamente su lugar en el referido contrato de fecha 30 de enero de 2007, con todas las ventajas y desventajas que podrían extraerse de aquella convención. En función de ello, consideraron haber dado acabado cumplimiento con las obligaciones a su cargo con la entrega de la posesión del inmueble al cesionario demandado; y puntualizaron que no resulta indispensable la notificación a los deudores cedidos (Borda y Reger), siendo innecesaria la conformidad de los mismos a los fines de la concreción del acto jurídico en cuestión, pese a lo cual la cesión le fue verbalmente notificada a los titulares dominiales del inmueble (véase el apartado III, segundo párrafo, del presente voto). Estos argumentos vertidos en la demanda no son atendibles, pues más allá de que en el caso se está ante una transmisión de posición

contractual, recaía sobre los actores la obligación de otorgar la posesión del bien (lo que cumplimentaron) y de prestar la colaboración debida para que el contrato celebrado con el demandado fuera llevado a escritura pública, conforme se sostuvo en la sentencia apelada (fs.96). Los actores cumplieron con la entrega de la posesión, más, por el contrario, no realizaron las gestiones que estaban a su cargo a los fines de arribar a la escrituración del inmueble, habiendo incumplido el deber de colaboración que sobre ellos pesaba. Aquí es menester recordar lo estipulado en la cláusula sexta del contrato cuya resolución se pretende en autos, donde se estableció que la escritura traslativa de dominio se otorgaría ante los escribanos Luis María Scabuzzo y/o Ricardo José Scabuzzo dentro de los treinta días, en cuyo momento el comprador Roberto David García constituiría derecho real de hipoteca sobre el inmueble a favor de los actores, sobre el saldo de precio adeudado (fs.10vta.). Por lo antedicho y en razón del deber de colaboración que emana del principio de buena fe contractual, resulta evidente que pesaba sobre los actores la carga de instar el trámite necesario para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor del cesionario, facilitando al escribano todos los elementos que estuvieran a su alcance a los fines de concretar dicho acto. Si se examinan las constancias de la causa puede observarse que no ha mediado ninguna gestión de los actores tendiente a que el escribano avanzara en el trámite escriturario, siendo que, como es sabido, se le deben suministrar al notario todos los datos y documentación necesaria para obtener los certificados y adoptar las demás medidas que resulten pertinentes (art.1198, primer párrafo, del Cód. Civil; arts.163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). Pero aún más, las concretas circunstancias del caso acentuaban el deber de colaboración que pesaba sobre los cedentes (arts.512, 901, 902, 909 y ccs. del Cód. Civil). En efecto, en atención a la complejidad de las operaciones realizadas, los actores tenían que acreditar haber cumplido con las obligaciones que estaban a su cargo en el contrato básico que celebraron con Arturo Rene Borda y Nilda Susana Reger, y que, con posterioridad, transmitieron a Roberto David García. Esto era por demás esencial en las especiales circunstancias del negocio en juzgamiento, ya que si los actores no hubieran cumplido las obligaciones asumidas en el boleto de compraventa de fecha 30 de enero de 2007, resultaba a todas luces imposible que Arturo Rene Borda y Nilda Susana Reger (titular de dominio y su cónyuge) prestaran su conformidad para escriturar el inmueble a favor del cesionario Roberto David Garcia (a quien se transmitió el contrato en virtud del instrumento de fecha 1 de junio de 2007). Y aquí aparece relevante lo decidido en la sentencia apelada, donde se puntualizó que la obligación de prestar colaboración comprendía notificar la existencia de la cesión a los deudores cedidos (Borda y Reger), en atención a la deuda que con éstos mantenían los accionantes (ver fs.96/96vta.). En este punto destacó el juzgador que el inmueble vendido por los actores a Borda y Reger se encontraba gravado con una hipoteca y un embargo, habiendo asumido aquéllos la obligación de cancelar dichas deudas en el término de seis meses (véase la reseña que efectué en el apartado IV, tercer párrafo, del presente voto). O sea que la necesidad de la notificación de la cesión a Borda y Reger no estaba impuesta por el mecanismo jurídico que rige la transmisión de una determinada posición contractual, sino que la exigían las especiales características del sub caso, dado que el contrato básico que sirvió de antecedente a la cesión está evidenciando la existencia de esenciales obligaciones a cargo de los actores cuyo cumplimiento no ha quedado acreditado en la presente causa (arts.375, 384 y ccs. del Cód. Proc.). Cabe destacar, por último, que resulta ineficaz la manifestación de los apelantes en el sentido de que notificaron verbalmente la cesión del contrato a los deudores cedidos, pues no existe ningún elemento probatorio que respalde esta afirmación, a la par que no resulta suficiente la declaración de rebeldía del accionado (arts.60, 375 y ccs. del Cód. Proc.). En lugar de instar la escrituración del inmueble a favor de Roberto David García y de acreditar el cumplimiento de sus obligaciones emergentes del contrato básico que habían celebrado con Borda y Reger, los actores adoptaron una postura tan sesgada como improcedente, habiéndose limitado a reclamarle al cesionario el pago de las cuotas del saldo de precio que consideraron adeudadas (ver carta documento de fs.9 y manifestaciones de la demanda a fs.33/34). De este modo, olvidaron los actores que en autos se está ante un negocio complejo integrado por dos contratos conexos; por lo que en ningún caso podían reclamarle al cesionario el pago del saldo de precio, sin haber acreditado el cumplimiento de las obligaciones por ellos asumidas en el contrato básico de fecha 30 de enero de 2007, ni haber realizado gestiones tendientes a concretar la escrituración del inmueble a favor del cesionario en el plazo convenido en la cláusula sexta del contrato de cesión de fecha 1 de junio de 2007 (arts.510, 1201 y ccs. del Cód. Civil). O sea que le asiste razón al sentenciante de grado cuando señala que no surge prueba alguna que demuestre que los actores hayan dado cumplimiento a dichas obligaciones de cooperación, ya que la rebeldía del demandado no releva al actor de probar los presupuestos que hacen a la admisión de su pretensión resolutoria, la que en el presente caso debe ser evaluada con rigor, en consideración a los efectos retroactivos de la misma y frente a un contrato en el que se cumplió con el pago de poco más de la mitad del precio (fs.97). Esta Sala ha destacado las características de la obligación de escriturar, poniendo de relieve que se trata de una obligación de hacer, cuya concreción depende de la sumatoria o conjunción de conductas específicas que deben realizar los contratantes, colaborando con el funcionario público a quien corresponde la faena de reunir todos los elementos necesarios (esta Sala, causa n° 50.250, sentencia del 20-2-07, ?Berastain?; causa n° 53.321, sentencia del 25 de agosto de 2009, ?Guerrero?, con cita de doctrina y jurisprudencia). Conforme lo precisa el juzgador de la anterior instancia, sólo podrá hacer uso de la facultad

comisoria el contratante que ha cumplido con la totalidad de las prestaciones a su cargo, circunstancia que deberá acreditar al momento de principiar el proceso ventilando su pretensión, o sea que la carga de la prueba sobre la calidad de parte in bonis queda, en juicios como el de autos, a cargo del actor (ver fs.95/95vta.). Así puntualiza Gastaldi: 'Como último requisito de funcionamiento de la cláusula comisoria, que no debe haber culpa por parte del contratante que esgrime dicha cláusula. En otras palabras, ese contratante no debe haber incurrido a su vez en incumplimiento. Ello es por otra parte lógico, motivando que se haya sostenido que mejor que decir que la parte cumplidora es quien puede ejercer el pacto, debe decirse que es la parte que no ha dejado de cumplir. El argumento principal para sustentar el requisito de la falta de culpa, deriva de lo dispuesto en el art.1203 del Cód. Civil en cuanto sostiene que '...el contrato sólo podrá resolverse por la parte no culpada y no por la otra que dejó de cumplirlo'. Es cierto que el artículo mencionado se refiere al pacto expreso, pero con buen criterio interpretativo debe extenderse en su aplicación al tácito, no sólo por analogía, sino también por cuanto si se trata de un incumplidor no puede beneficiarse con el derecho de solicitar la resolución' (Pacto comisorio, pág.185; lo destacado me pertenece; en el mismo sentido Ibañez, Resolución por incumplimiento, pág.193). En definitiva, las consideraciones hasta aquí expuestas me llevan a la convicción de que los actores no han demostrado el cumplimiento de las obligaciones que se encontraban a su cargo en el negocio complejo que ha generado el presente litigio, por lo que su pretensión resolutoria merece ser rechazada (art.1204 del Cód. Civil). En función de esta conclusión propicio al acuerdo la confirmación de la sentencia apelada de fs.91/97vta., con imposición de las costas de alzada a los actores apelantes que han resultado vencidos en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). Así lo voto. A la misma cuestión, el Dr. Galdós por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido. A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve confirmar la sentencia apelada de fs.91/97vta., imponiéndose las costas de alzada a los actores apelantes que resultaron vencidos en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77). Así lo voto.

A la misma cuestión, el Dr. Galdós por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul, 12 Marzo de 2015. - AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y conchs. del C.P.C.C., se resuelve: confirmar la sentencia apelada de fs.91/97vta., imponiéndose las costas de alzada a los actores apelantes que resultaron vencidos en el trámite recursivo (art.68 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904/77). Regístrese. Notifíquese a las partes por Secretaría y devuélvase. Firmado: Dr. Jorge Mario Galdós - Presidente - Cám. Civ. y Com. Sala II - Dr. Víctor Mario Peralta Reyes- Juez - Cám.- Civ. y Com. Sala II. Ante mí: Agustina Macaluso - Auxiliar Letrado - Cám. Civ. y Com. Sala II. 001471E