

Contrato De Opcion De Compra De Acciones Incumplimiento Pacto Comisorio Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

comisorio. Rechazo de la demanda

Contrato de opción de compra de acciones. Incumplimiento. Pacto

Se confirma el rechazo de la demanda por la que se procuraba el reintegro de una suma de dólares estadounidenses entregados al momento de la suscripción de un contrato de opción de compra de acciones de una sociedad, dado que no se puede alegar desconocimiento del estado de situación planteado en torno a la compra de la entidad ni invocar como causal resolutoria la falta de acreditación de las acciones y los libros que la sustentan, en razón de la claridad que ostenta el contrato y porque el tenor de la operación debía imponer a los interesados recabar la información que fuera necesaria ante los registros y organismos de control respectivos, más allá del ejercicio del pacto comisorio expresamente previsto.

En Buenos Aires, a los 26 días del mes de abril de dos mil dieciséis, se reúnen los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, con asistencia de la Señora Prosecretaria Letrada de Cámara, para entender en los autos caratulados ?RECANATESI GABRIEL ALEJANDRO y otro c/ OTAOLA FRANCISCO JAVIER y otro s/ Ordinario? (Expediente N° 35.412/2013), originarios del Juzgado del Fuero N° 21, Secretaría N° 42, en los cuales, como consecuencia del sorteo practicado de acuerdo con lo establecido por el artículo 268 CPCC, resultó que debían votar en el siguiente orden: Doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers (2), Doctora Isabel Míguez (1) y Doctora María Elsa Uzal (3). Estudiados los autos, se planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? A la cuestión propuesta, el Señor Juez de Cámara Doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers dijo: I.- LOS HECHOS DEL CASO (1.) Roy Maximiliano Domínguez Asato y Gabriel Alejandro Recanatesi promovieron demanda contra Francisco Javier Otaola y Javier Otaola procurando que se condene a estos últimos a reintegrar la suma de dólares estadounidenses treinta mil (U\$S 30.000) entregada al momento de la suscripción del ?contrato de opción de compra de acciones en dólares? que los vinculó, el cual fue resuelto por su parte en ejercicio del pacto comisorio expresamente previsto, junto con los daños y perjuicios que eventualmente se generasen para el caso de no resultar posible el reintegro en especie por aplicación de las normas cambiarias; todo ello con más sus respectivos intereses y costas. En respaldo de su pretensión comenzaron explicando que la propuesta original de su parte tenía por objeto la adquisición del fondo de comercio gastronómico del restaurante ?Bandol?, cuya explotación se ejercía en el inmueble de propiedad de ?Río Volga S.A.,? sito en la calle Comodoro Rivadavia N° 1696, de esta ciudad. Afirmaron que, con fecha 22/12/2012, se celebró un pre-acuerdo de compra del fondo de comercio ?Bandol? entre Gabriel A. Recanatesi, por la parte compradora y Francisco Javier Otaola, en su condición de presidente del directorio de ?Los Espárragos S.A.,? quien habría dado cuenta de haber recibido de aquél la suma de dólares estadounidenses dos mil (U\$S 2.000) en concepto de seña por la opción de transferencia de dicha sociedad, aclarándose que esta última operaba el referido establecimiento gastronómico en un inmueble sito en la calle Comodoro Rivadavia N° 1696, de esta ciudad. Sostuvieron que, en lugar de instrumentarse la transferencia del fondo de comercio de conformidad con lo estipulado por la ley 11.867, la vendedora habría redactado en forma unilateral un ?híbrido? y atípico contrato de opción de compra del paquete accionario de ?Los Espárragos S.A.? e impuso dicha modalidad de contratación, ofreciendo amplias garantías de cabal cumplimiento de las obligaciones existentes al momento de concretarse dicha transferencia, tal lo que resultaría de la cláusula 14, ?Indemnidad?, en la cual se estipuló que el pasivo social sería expresado en un balance, pese a lo cual, los demandados nunca habrían exhibido el libro de inventario y balances, ni efectuaron un balance ?irregular? (sic) a la fecha de la transferencia, llegando incluso a negarle a la contadora designada por su parte el acceso a los balances requeridos, argumentando que ello no estaba previsto en el contrato. Prosiguieron afirmando que, al momento de las negociaciones, se hallaba próximo el vencimiento del contrato de locación del local en el que funcionaba el restaurante ?Bandol? -el día 30/06/2013-, motivo por el cual se pactó expresamente, como condición resolutoria del ?contrato de opción de compra de acciones en dólares?, que si al día 30/06/2013 el optante hubiese ejercido la opción de compra y, como contrapartida, la sociedad ?Los Espárragos S.A.? no hubiese obtenido la renovación del contrato de locación, su parte podía dejar sin efecto la operación, en cuyo caso los vendedores debían restituir la suma de dólares estadounidenses treinta mil (U\$S 30.000) percibida al momento de la firma del acuerdo en concepto de precio de la opción. Destacaron que el contrato de opción carecería de fecha cierta y que en él se agregó como ?Anexo IV - Modelo de pagaré?, un documento de fecha 07/01/2013 redactado ?maliciosamente? por los vendedores e ?inadvertidamente? firmado por su parte, motivo por el cual solicitó su inmediato reintegro o cancelación, bajo apercibimiento de accionar penalmente por el delito previsto por el art. 173, inc. 4, del Código Penal. Continuaron señalando que, el 01/07/2013, al no haber la demandada concretado tempestivamente la renovación del contrato de locación del inmueble -esencial obligación contractualmente asumida por aquélla-, habría desaparecido el único objeto perseguido

por su parte al suscribir el acuerdo y, de esta manera, se habría cumplido la condición resolutoria contemplada en la cláusula 11 del contrato, motivo por el cual habría procedido a notificar a los vendedores, mediante sendas cartas documento de fecha 02/07/2013, su voluntad de resolver de pleno derecho el contrato de opción de compra. Apuntaron que la adenda requerida por los vendedores que fuera suscripta el 24/06/2013, en la que se extendió hasta el 08/07/2013 el plazo para obtener la renovación del contrato de locación, carecería de la firma tanto de la cónyuge de Otaola, como del locador del inmueble, por lo cual resultaría nula. Refirieron que la carta documento remitida por Javier Otaola a Roy Maximiliano Domínguez Asato a efectos de notificar que la renovación del contrato de locación se llevaría a cabo el 04/07/2013, fue impuesta al correo el 02/07/2013, es decir, una vez expirado el plazo de vigencia de la locación y constituiría una prueba del incumplimiento de la demandada a la obligación a su cargo de concretar dicha renovación antes del vencimiento del plazo fijado contractualmente hasta el 31/06/2013. Afirmaron que no tenían interés alguno en la adquisición del paquete accionario de ?Los Espárragos S.A.?, sino que el único objeto perseguido con la contratación era obtener la explotación del fondo de comercio del restaurante ?Bandol?, que necesariamente incluía la vigencia del contrato de locación por un plazo mínimo de setenta y dos (72) meses. Finalmente, señalaron que los vendedores también habrían incurrido en los siguientes incumplimientos contractuales: a) se habrían negado a acompañar documentación y brindar copia de documentos esenciales para el contrato; b) se habrían negado a efectuar un inventario y balance de la sociedad al 30/06/2013; c) no habrían dado intervención a ?Los Espárragos S.A.? en la operación de venta de su paquete accionario, en violación a lo dispuesto por el art. 215 y ctes. LSC; d) no habrían exhibido el estatuto social; e) habrían modificado en forma inconsulta el plazo de locación del inmueble, reduciéndolo a treinta y seis (36) meses, en el nuevo contrato propuesto entre la locadora y los vendedores, sin brindarle intervención a su parte; f) no habrían dado cumplimiento al procedimiento de transferencia de fondo de comercio previsto por la ley 11.867; g) no habrían exhibido el libro de inventario y balance, ni habrían brindado datos relativos al personal; y h) no habrían acreditado la tenencia de las acciones objeto de la operación de compraventa. (2.) Corrido el pertinente traslado de ley, los accionados Francisco Javier Otaola y Javier Otaola comparecieron al juicio y contestaron la demanda incoada mediante la presentación que corre agregada a fs. 163/172, solicitando su rechazo, con costas. Luego de efectuar una pormenorizada negativa de los extremos invocados por los accionantes en su demanda, brindaron su propia versión de los hechos. En ese sentido, comenzaron señalando que ?Los Espárragos S.A.? es una sociedad legalmente constituida que explota comercialmente el restaurante ?Bandol?, sito en la calle Comodoro Rivadavia N° 1696, de esta ciudad. Afirmaron que en junio de 2010 suscribieron un contrato de locación con ?Río Volga S.A.?, propietaria del inmueble en cuestión, pactándose una duración de treinta y seis (36) meses, a partir del 01/07/2010, operando su vencimiento el 30/06/2013. Indicaron que a fines del año 2012 comenzaron las tratativas con los accionantes para una posible operación de compraventa de las acciones de la empresa, las que habrían derivado en la firma, de mutuo acuerdo, de un ?contrato de opción de compra de acciones en dólares? que otorgaba a los adquirentes el derecho de opción de compra sobre el cien por ciento (100%) de las acciones que constituyen ?Los Espárragos S.A.?. Precisarons que en ese mismo acto les habría sido abonada la suma de dólares estadounidenses treinta mil (US\$ 30.000) en concepto de prima por el derecho de opción de compra sobre las acciones y que se habría acordado que si los adquirentes no hacían uso de ese derecho en la forma y en el plazo establecido en el contrato, se entendería extinguida esa prerrogativa de pleno derecho, sin necesidad de interpelación previa, perdiendo aquéllos la suma entregada. Reconocieron que la operación se hallaba sujeta a la condición resolutoria de la renovación por parte de ?Los Espárragos S.A.? del contrato de locación existente, o bien, la celebración de uno nuevo. Agregaron que por ello se acordó que si al 30/06/2013 no se hubiese obtenido dicha renovación, los adquirentes -en caso de haber ejercido la opción- podían dejar sin efecto la operación y obtener la devolución del importe dado en concepto de prima. Destacaron que, con fecha 24/06/2013, se habría firmado de mutuo acuerdo una ?adenda al contrato de opción de compra de acciones en dólares?, mediante la cual se habría otorgado una prórroga hasta las cero (0) horas del 08/07/2013 para que los adquirentes pudieran ejercer su derecho de opción de compra y se acordó que el plazo para concretar la renovación del contrato de locación del inmueble se extendía también hasta el 08/07/2013. Aseveraron que, el día 28/06/2013, suscribieron un nuevo contrato de locación de alquiler con ?Río Volga S.A.?, por el término de treinta y seis (36) meses, contando a partir del 01/07/2013 y operando su vencimiento el 30/06/2016, contando el locatario con la opción de renovar por tres (3) años más, procediendo luego, el 04/07/2013, a la certificación notarial de las firmas de las partes intervinientes, quienes habrían ratificado el contenido del convenio. Sostuvieron que, con fecha 02/07/2013, remitieron una carta documento a Domínguez Asato notificándole que el día 04/07/2013 se celebraría la renovación del contrato de locación y solicitándole que gestionara la concurrencia al acto de los garantes oportunamente ofrecidos, no obstante lo cual, la contraria y los fiadores no se habrían hecho presentes, sino que, por el contrario, habrían recibido con sorpresa las misivas de los actores mediante las cuales comunicaron su decisión de rescindir el contrato imputando exclusiva culpa a su parte. Tildaron de ?despropósito? la pretensión de los demandantes de rescindir el acuerdo mientras se hallaba aún vigente el plazo establecido en la adenda y habiéndose firmado un nuevo contrato de locación. Argumentaron que dicha adenda era válida, toda vez que, al momento

de su firma, las partes habrían actuado con discernimiento, intención y libertad y no se habría alegado vicio alguno de la voluntad, siendo por ello perfectamente oponible a los contratantes. Agregaron que, contrariamente a lo planteado por la actora, no resultaría necesaria la firma de la adenda por parte del locador, dado que la obligación de lograr la renovación del contrato de locación habría recaído en cabeza suya y el propietario del inmueble resultaría ser un tercero ajeno al contrato de opción de compra, como así tampoco habría sido exigible el asentimiento de la cónyuge de uno de los vendedores, pues dicha conformidad, pese a que no sería necesaria, se hallaría inserta en el documento primigenio. Por último, negaron los incumplimientos adicionales que les imputó la actora, afirmando que siempre pusieron toda la documentación requerida a disposición de los compradores, quienes la habrían examinado exhaustivamente y destacaron que no se habría suscripto un contrato de transferencia de acciones, sino un contrato de opción de compra de acciones, por lo cual no resultaría exigible el cumplimiento de lo estipulado por el art. 215 LSC. (3.)

Abierta la causa a prueba y producidas las ofrecidas del modo que dio cuenta la certificación actuarial de fs. 291/292, se pusieron los autos para alegar, habiendo hecho uso de tal derecho tanto la parte actora como la demandada mediante las piezas que lucen agregadas a fs. 307/317 y fs. 319/323, respectivamente, dictándose finalmente sentencia definitiva a fs. 327/356. II.- LA SENTENCIA APELADA El precedentemente aludido fallo de primera instancia rechazó íntegramente la demanda deducida por los accionantes Roy Maximiliano Domínguez Asato y Gabriel Alejandro Recanatesi contra Francisco Javier Otaola y Javier Otaola, con costas a los primeros dada su condición de vencidos. Para así decidir, el Juez de grado comenzó advirtiendo que los accionantes comunicaron su decisión de resolver el contrato sin argüir nulidad alguna, pero luego mutaron su postura, esgrimiendo en la demanda la nulidad de la adenda que prorrogó el plazo para ejercer la opción de compra de las acciones y para concretar la renovación del contrato de locación. En ese sentido, señaló que las partes pactaron expresamente en la cláusula 11 que la falta de renovación del contrato de alquiler en el plazo esencial estipulado constituía una condición resolutoria, resultando evidente que el cumplimiento tardío no resultaría útil al acreedor. Indicó que la actora no aportó elementos probatorios con entidad suficiente para desvirtuar el carácter voluntario de la suscripción de la adenda que prorrogara dicho término, pues, más allá de que Francisco Javier Otaola reconoció que fue propuesta por él mismo, no se demostró que el acto de aceptación resultara inválido por encontrarse viciada la voluntad, al tratarse de una acción ejecutada con discernimiento, intención y libertad. Manifestó que los demandantes no pueden sostener válidamente que la parte predisponente aprovechó su estado de necesidad, pues la celebración del contrato fue precedida de una negociación en el ejercicio de su actividad empresarial, con los riesgos que de ello derivan, no pudiendo considerarse que se trató de un contrato de adhesión en que una de las partes establece contenidos que deben ser pura y simplemente aceptados por el cocontratante. Señaló que tampoco advirtió una desproporción en la prestación comprometida en grado de abuso de derecho, valiéndose al efecto de la posición dominante que se endilga a su contraparte. Descartó también la nulidad de la adenda por falta de asentimiento conyugal de la esposa de Francisco Javier Otaola que fuera invocada por la actora, por cuanto, más allá de que su conformidad fue dispensada en el contrato de opción de compra de acciones en dólares, la misma no resulta necesaria en la especie por tratarse de un acto preparatorio a efectos de concretar la transmisión dominial de las acciones. Agregó que dicha nulidad es invocable sólo por el cónyuge omitido y sus herederos y, además, tiene carácter relativo, pudiendo por ello ser subsanada por confirmación o prestación ulterior. Sostuvo que tampoco resultaba exigible la firma de la adenda por parte del locador, toda vez que se trata de un acto que sólo afecta a los intervinientes, siendo aquél un tercero ajeno que no se ha obligado ante los contratantes. En ese marco, concluyó que la notificación de la resolución cursada por la actora resultó injustificada, por haber sido invocada en forma previa a que expirara el plazo establecido de común acuerdo por ambas partes en la adenda -08/07/2013-. Continuó señalando que con la certificación notarial de firmas de fecha 04/07/2013 se encuentra acreditada la existencia y contenido del nuevo contrato de locación de fs. 126/128 y que, por el contrario, no se demostró que se hubiera modificado en forma inconsulta el plazo de locación. En ese sentido, juzgó ajustada a derecho la citación a la firma del contrato de alquiler cursada el 02/07/2013 a efectos de que se hagan presentes los garantes para abonar con sus rúbricas los compromisos a asumir. Destacó, asimismo, que por su carácter de empresarios, los actores debían actuar con la diligencia que es de esperar de un buen hombre de negocios, contando con el debido asesoramiento y, por ende, deben hacerse cargo de las previsiones contractuales que consintieran, en lugar de atribuir responsabilidad a su contraria. Por ese motivo y en virtud de la claridad que ostentan las cláusulas del contrato, adujo que aquéllos no pueden pretender válidamente una interpretación contractual que sea en contra de la parte predisponente, ni alegar desconocimiento del estado de situación planteado en torno a la compra de la sociedad, ni invocar la falta de cumplimiento de las disposiciones previstas para una operación ajena a la de autos, como es la transferencia de un fondo de comercio, ni calificar de error la suscripción del modelo de pagaré de fs. 47/48. Prosiguió desestimando la falta de exhibición de documentación societaria invocada por la actora con sustento en las declaraciones testimoniales e intercambio de correos electrónicos de los contadores de ambas partes, de los que surge que la demandada puso a disposición cierta documentación que la accionante estimó insuficiente, pese a lo cual no existen constancias fehacientes de que hubiera efectuado reclamos en ese sentido.

Indicó que tampoco podía invocarse como causal resolutoria la falta de acreditación de las acciones que se estaban comercializando y de los libros que las sustentan, en razón de que el tenor de la operación de marras debió imponer a los interesados recabar información ante los registros y organismos de control respectivos e, incluso, a exigir a la contraria a presentarla en un ámbito que garantice la regularidad de los antecedentes. En la misma línea, consideró que, al no haberse concretado la venta del paquete accionario, los demandantes no pueden pretender el cumplimiento del art. 215 LSC, ni invocar el incumplimiento de la garantía de indemnidad establecida en la cláusula 14, ni la falta de presentación del ?balance especial al 30/06/2013?. Por último y en relación a la nulidad de la cláusula 9 invocada por la actora, señaló que no fue invocado ni acreditado vicio de voluntad alguno que la justificase y que no se comprende el sentido de controvertir una cláusula referida a la ?buena fe? de las partes en el cumplimiento de sus obligaciones.

III.- LOS AGRAVIOS Contra el pronunciamiento precedentemente descripto se alzó únicamente la parte actora -fs. 357-, quien fundó su recurso mediante el memorial obrante a fs. 376/382, el cual fue replicado por la parte demandada a través de la presentación de fs. 388/394.

(i.) Se quejaron los accionantes de que en la sentencia apelada se hubiera tildado de ?pretexto? a los fundamentos esgrimidos por su parte al notificar su decisión de resolver el contrato, toda vez que dicha voluntad rescisoria habría estado fundada en las cláusulas 10, 11 y concordantes del contrato de opción de compra. Agregaron que se encuentra acreditado cada uno de los incumplimientos denunciados en su carta documento del 02/07/2013 y en los cuales fundaron la resolución del contrato. Dijeron que los demandados evidenciaron mala fe en la ejecución del contrato y falta de lealtad procesal al mantener oculta la celebración de un nuevo contrato de alquiler, informándolo recién al contestar demanda. Sostuvieron que la adenda suscripta el 24/06/2013 no fue notificada a la locadora del inmueble, ?Río Volga S.A.?, motivo por el cual dicha convención no le sería oponible, ni tendría aptitud para extender el plazo de la locación.

(ii.) Se agravaron también de que el sentenciante no hubiera considerado como incumplimientos de los demandados su negativa a exhibir la documentación contable y societaria de ?Los Espárragos S.A.?, pese a que dicho extremo se encontraría acreditado con los correos electrónicos intercambiados entre los contadores de ambas partes y con la prueba informativa emanada de la IGJ, ni tampoco su falta de cumplimiento del procedimiento previsto por el art. 215 del Código de Comercio.

(iii.) Criticaron que el a quo hubiera efectuado una deficiente interpretación del contrato, dado que omitió aplicar la regla que impone que las cláusulas ?oscuras? deben ser interpretadas en contra de quien las redactó. Dijeron que del testimonio de la contadora Lorena Giménez surgiría que se trató de un contrato de adhesión, cuyo texto fue propuesto por los codemandados, según habría reconocido el propio Javier Otaola. Sostuvieron que la adenda también fue propuesta por la parte vendedora, conforme lo habría admitido también Francisco Otaola. Agregó que dicha modificación no sólo carecería de validez por no haber sido aceptada ni suscripta por el locador del inmueble, sino que además habría perdido su vigencia el 28/06/2013 al suscribirse el nuevo contrato de locación y excluirse a su parte como inquilinos.

(iv.) Se agravaron también en punto a que el Juez de grado calificó al propietario y locador del inmueble -?Río Volga S.A.- como un ?tercero ajeno al contrato?, pese a que su intervención resultaba ineludible, pues al no haberse requerido a aquél la extensión del plazo de locación que vencía el 30/06/2013 se habría tornado nula la adenda celebrada sin su consentimiento. Agregó que Fernando Roo, presidente de dicha sociedad, declaró en autos que no conocía el contrato de opción, pese a lo cual manifestó que en el nuevo convenio de locación incluyó las cláusulas 13 y 14 por consejo de su abogado, en las que habría excluido la libre participación de los adquirentes de las acciones de ?Los Espárragos S.A.?, de lo que se desprendería que su testimonio estaría ?preparado? para beneficiar a los demandados.

(v.) Finalmente, cuestionaron que el sentenciante hubiera omitido resolver su planteo relativo al enriquecimiento sin causa en el cual habrían incurrido los emplazados, limitándose a rechazar la demanda y a absolver a estos últimos, sin expresar los fundamentos y alcance de esa decisión. Adujeron que resultaría incuestionable la existencia del invocado enriquecimiento sin causa, toda vez que los accionados retuvieron la suma de dólares estadounidenses treinta mil (U\$S 30.000) y, además, continuaron explotando el fondo de comercio del restaurante ?Bandol? por tres (3) años, con opción a hacerlo por tres (3) años más y conservaron la totalidad de las acciones de ?Los Espárragos S.A.?.

IV.- LA SOLUCIÓN PROPUESTA (1.) Thema decidendi. Liminarmente, cuadra destacar que las partes resultaron contestes respecto de los siguientes hechos: (i.) que suscribieron un ?contrato de opción de compra de acciones en dólares? para la adquisición de la totalidad del paquete accionario de ?Los Espárragos S.A.?, sociedad que explotaba el restaurante ?Bandol? sito en la calle Comodoro Rivadavia N° 1696, de esta ciudad; (ii.) que en el acto de suscripción de dicho convenio, la actora abonó a la demandada la suma de dólares estadounidenses treinta mil (U\$S 30.000); y (iii.) que con fecha 02/07/2013, los accionantes notificaron a los demandados su decisión de resolver el contrato por culpa de estos últimos, aduciendo que se encontraba vencido el plazo previsto para que los vendedores concretaran la renovación del contrato de alquiler del inmueble y, de esta manera, se habría verificado la condición resolutoria prevista expresamente en el contrato. Efectuada dicha precisión y delineados del modo que fueran descriptos en el apartado anterior (véase considerando III) los agravios planteados por la parte actora, el thema decidendi en esta instancia consiste en determinar si fue o no acertada la decisión del Señor Juez de grado de rechazar la demanda con la que se procuró obtener la

restitución de la suma abonada al momento de la suscripción del contrato de opción de compra de acciones en dólares? que vinculó a las partes, con fundamento en la resolución de ese contrato unilateralmente dispuesta por los accionantes a raíz de los distintos incumplimientos endilgados a la contraparte. Pues bien, a efectos de ingresar en el tratamiento de la cuestión precedentemente enunciada, se muestra menester efectuar una breve referencia a la figura de la resolución extrajudicial del contrato por autoridad del acreedor y, luego, analizar a la luz de dicho encuadramiento si, al momento de ser ejercida por la actora la facultad resolutoria, le cabía su ejecución. (2.) Procedencia de la resolución extrajudicial del contrato por autoridad del acreedor. Las legislaciones civil y comercial vigentes al momento del hecho que nos ocupa se encontraban unificadas en torno a la resolución contractual, distinguiéndose un doble sistema de soluciones: resolución judicial o extrajudicial; y resolución por pacto comisorio implícito -o tácito- o por pacto comisorio expreso. En ese sentido, los arts. 1204 del Código Civil y 216 del Código de Comercio, en su segundo párrafo, expresaban: "No ejecutada la prestación, el acreedor podrá requerir al incumplidor el cumplimiento de su obligación en un plazo no inferior a quince días, salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor, con los daños y perjuicios derivados de la demora; transcurrido el plazo sin que la prestación haya sido cumplida, quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato con derecho para el acreedor al resarcimiento de los daños y perjuicios?". Los citados artículos reconocen al pacto comisorio implícito como un elemento natural en los contratos con prestaciones recíprocas, al señalar en su párrafo primero: "En los contratos con prestaciones recíprocas se entiende implícita la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos en caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso?". El pacto comisorio expreso, en cambio, las partes pueden o no incorporarlo al contrato para modificar sus efectos normales y se encuentra previsto en el tercer párrafo de las aludidas normas que "las partes podrán pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de que alguna obligación no sea cumplida con las modalidades convenidas; en este supuesto, la resolución se producirá de pleno derecho y surtirá efectos desde que la parte interesada comunique a la incumplidora, en forma fehaciente, su voluntad de resolver?". En ese sentido, se ha dicho que si bien la naturaleza jurídica del pacto comisorio expreso como el del tácito es la misma, así como también los son -en general- los requisitos para su ejercicio (conf. Stiglitz, Rubén, "Contratos - Teoría General?", 1990, Tº I, Cap. 2, pto. 3, pág. 732), en el primero -expreso- sólo se requiere para resolver el contrato extrajudicialmente, la manifestación del ejercicio de la facultad resolutoria y la comunicación de tal decisión en forma fehaciente comprobado el incumplimiento o el supuesto por el que se prevea su ejercicio. En el segundo "pacto comisorio implícito- el art. 1204 del Cód. Civil exige, como primer recaudo, una previa interpelación con el otorgamiento de un plazo de gracia para el cumplimiento de las prestaciones adeudadas y bajo apercibimiento de resolución (conf. esta CNCom., esta Sala A, 30/12/2009, in re: "Fertilab S.A. c/ Ingeniarg S.A. s/ Ordinario"; idem, Sala D, 23/04/2008, in re: "Stefanides, Demóstenes c/ Sistemas Bejerman S.A.?"). En lo atinente específicamente al ejercicio del pacto comisorio tácito, es dable señalar que, para que éste sea procedente, se requiere cumplir con las siguientes etapas: (i.) constitución en mora del deudor, si en la obligación no opera la mora automática. Deberá efectuarse la interpelación al deudor conducente a la mora y producirse la misma; (ii.) el requerimiento -o interpelación- al deudor para que cumpla su obligación "en un plazo no inferior a quince días, salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor?". Ningún recaudo formal contiene la ley respecto del requerimiento, pero resulta evidente que deberá efectuarse por un medio que permita luego acreditarlo para que produzca sus efectos legales (conf. Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil Argentino - Contratos", Ed. Perrot, 1969, Tº I, pág. 217, Nº 304). En cuanto al contenido del referido requerimiento, si bien la ley no lo enuncia expresamente, es indudable que el receptor debe interpretar inequívocamente que recibe la comunicación del art. 216 del Cód. Com., a lo que por lo general se agrega el apercibimiento de resolución y la conveniencia del reclamo de pago de los daños y perjuicios (conf. esta CNCom., esta Sala A, 30/12/2009, in re: "Fertilab...?", cit. supra). En ese marco, cabe aludir a continuación a las reglas de interpretación contractual y, sobre esa base, analizar el contrato de marras y la "adenda" suscripta el 24/06/20013. (3.) La interpretación del contrato de opción de compra de acciones en dólares y su adenda. A efectos de establecer la procedencia -o no- de la acción aquí intentada, corresponde dilucidar cuáles eran las obligaciones a cargo de cada una de las partes y los plazos para realizarlas, para luego, con esos elementos, determinar si los cocontratantes incurrieron en algún tipo de incumplimiento. A esos fines, bueno es comenzar por determinar cuál fue el alcance que las partes pretendieron atribuir a las cláusulas que delimitaron el objeto del contrato, o sea "interpretar" esas cláusulas contractuales. En esta línea de pensamiento, cuadra recordar que "interpretar" un contrato es desentrañar el verdadero sentido y alcance de las manifestaciones de voluntad que concurren a formar esa declaración de "voluntad común" que determina la existencia de aquél (art. 1137, Cód. Civil), pues las manifestaciones de voluntad de los contratantes no siempre resultan inequívocas, ni son siempre congruentes o adecuadas a la verdadera intención del -o de los- autores de esa declaración (conf. Fontanarrosa, "Derecho Comercial Argentino", Tº II, Contratos Comerciales, Ed. Depalma, Bs.As., 1976, pág. 150). Con lo que, después de celebrado un contrato, se plantea el problema de establecer su correcto significado y alcance o, en otros términos, de determinar el contenido del contrato, esto es, lo realmente "querido" por las partes por encima de las divergencias e

incongruencias respecto de lo manifestado. Como lo sostiene el autor antes citado, el obstáculo en la interpretación surge, precisamente, cuando no obstante la aparente coincidencia de las manifestaciones comunes, la voluntad de cada una de las partes no coincide realmente con la de las otras (conf. en este sentido mi sentencia como Juez del Juzgado N° 16 de este Fuero, Secretaría N° 31, pronunciada el 25/04/2006, in re: ?Netco S.A. c/ Swith-Co S.A. s/ Ordinario?). Esta Sala reiteradamente ha señalado que las reglas legales de interpretación contractual conducen, pues, a tratar de desentrañar los objetivos y fines procurados por las partes contratantes, toda vez que, tal como lo afirma Betti, interpretar es la acción cuyo resultado o evento útil es el entendimiento (conf. Betti, ?Interpretación de la ley y de los actos jurídicos?, Ed. Revista de Derecho Privado, trad. de los Mozos, Madrid, 1975, pág. 24; conf. esta CNCom., esta Sala A, 27/11/2007, in re: ?Sudaka c/ Pol Ka?; idem, 08/05/2007, in re: ?Galeazzo Vicente c/ Russomanno, Javier?; bis idem, 31/10/2006, in re: ?Zaidman, Jorge Alberto c/ Sistema de Protección Médica S.A.?; ter idem, 21/11/2006, in re: ?Rothberg, Oscar Edgardo y otros c/ Porto, Sergio Fabián y otro?). Repárese que todo contrato es susceptible de interpretación, no sólo por contener expresiones ambiguas u oscuras o, en su defecto, omisiones, sino porque la controversia sobre la voluntad común de los contratantes puede ser exigible aún en el contrato que se precie de la mayor completividad o claridad (conf. Borda, Guillermo A., ?Tratado de Derecho Civil?, Ed. Perrot, Buenos Aires, 1996, T° I, pág. 203; Alterini, Atilio A., ?Contratos Civiles - Comerciales - de Consumo. Teoría general?, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1998). Ello implica descartar, por no acertada, la máxima in claris non fit interpretatio, ya que para determinar si una cláusula es clara o no, es necesario efectuar el proceso hermenéutico adecuado previo, acorde a su índole y a su contexto (véase: Jordano Fraga, Francisco, ?Falta absoluta de consentimiento, interpretación e ineficacia?, Ed. Studia Albotoniana, Bologna, 1988, pág. 117; Mosset Iturraspe, Jorge, ?Contratos?, Ed. Ediar, Buenos Aires, 1978, pág. 270). Indudablemente, debe atenderse primeramente y comenzar el examen por los textos del contrato, pues ello hace a la claridad de su sentido y, a partir de allí, debe desarrollarse la labor del intérprete, so pena de arbitrariedad (conf. esta CNCom., esta Sala A, precedentes: ?Sudaka?, ?Galeazzo? y ?Rothberg...? citados ut supra; Compagnucci de Caso, Rubén, ?Interpretación de los contratos?, en Derecho de Daños, Ediciones La Rocca, Buenos Aires, 2002, T° V, pág. 41).

Sobre la base de todos estos principios, se pasarán a determinar las distintas obligaciones a cargo de cada una de las partes en el contrato de marras y si ellas fueron o no debidamente cumplidas por los contrayentes. En primer lugar, cabe señalar que en el acuerdo que vinculó a las partes, titulado ?contrato de opción de compra de acciones en dólares?, cuya copia certificada obra agregada a fs. 10/17, las partes manifestaron que los ?concedentes? u ?otorgantes? -los aquí demandados- detentaban en conjunto -en partes iguales- el cien por ciento (100%) de las doce mil (12.000) acciones ordinarias, nominativas, no endosables de ?Los Espárragos S.A.?, sociedad que explotaba comercialmente el restaurante ?Bandol?, sito en la calle Comodoro Rivadavia N° 1696, de esta ciudad (véase fs. 10). Se especificó que el objeto del convenio consistía en que los concedentes otorgasen a favor de los ?optantes? o ?adquirentes? -los aquí accionantes- ?...un derecho de opción de compra (...) sobre el 100% de las acciones (...) mediante el cual el optante tendr(ía) el derecho, pero no la obligación de adquirir las acciones en los plazos y en las condiciones establecidas en el (...) contrato...? -el destacado no es del original- (véase fs. 10 vta., cláusula 1). El ?precio de venta? de las acciones se fijó en la suma de dólares estadounidenses ciento ochenta mil (US\$ 180.000) (véase fs. 10 vta., cláusula 2), abonando el optante en el acto de la firma del contrato de opción un monto de dólares estadounidenses treinta mil (US\$ 30.000) en concepto de ?...prima por el derecho de opción de compra sobre las acciones (...) otorgado por los concedentes en su favor...? -?precio de la opción?- (véase fs. 10 vta., cláusula 2, punto 2.2). En el supuesto de que el optante decidiese ejercitar la opción de compra, debía comunicar a los concedentes en forma fehaciente su decisión en ese sentido (véase fs. 11, punto 2.4) y abonar el ?precio de las acciones?, descontando el importe ya abonado imputado a ?precio de la opción?, de acuerdo al siguiente cronograma: (i) el monto de dólares estadounidenses ciento treinta mil (US\$ 130.000) dentro de las setenta y dos (72) horas posteriores a la comunicación fehaciente del ejercicio de la opción de compra; y (ii) la suma de dólares estadounidenses veinte mil (US\$ 20.000) restante, en cuatro (4) cuotas iguales, mensuales y consecutivas de dólares estadounidenses cinco mil (US\$ 5.000) cada una, con vencimiento los días 01/08/2013, 01/09/2013, 01/10/2013 y 01/11/2013 (véase fs. 10 vta., cláusula 2, punto 2.3). Quedó establecido que el optante podía ejercer la opción de compra en cualquier momento a partir de la firma del contrato de opción y hasta las cero (0) horas del día 30/06/2013, momento a partir del cual dicha facultad vencería de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa, por el mero transcurso del tiempo (véase fs. 11, cláusula 3). La cláusula 10 prevé expresamente -en lo que aquí interesa- que ?...el contrato podrá resolverse anticipadamente (...) en el supuesto que la otra parte incumpla con las obligaciones asumidas en el contrato de opción? -el destacado no es del original- (véase fs. 12). En virtud de este pacto comisorio expreso, en el supuesto de que uno de los contratantes incumpliera alguna de las obligaciones a su cargo contempladas en el contrato de opción, la otra parte puede resolver el convenio. En ese sentido, se pactó que, en el caso de que ?...el optante no hiciera uso de su derecho de opción de compra en la forma y en el plazo señalado en el presente contrato, el mismo se entenderá extinguido de pleno derecho sin necesidad de interpelación previa de ninguna naturaleza, de tal manera que el optante perderá su derecho a ejercitar la opción de compra sobre las

acciones, así como también perderá en tal caso de pleno derecho el precio de la opción abonado a los concedentes en este contrato, quedando el presente contrato de opción de compra resuelto de pleno derecho y sin efecto ni valor legal alguno...? -el destacado no es del original- (véase fs. 11 vta., cláusula 5). Otra causal resolutoria expresa está contenida en la cláusula ?11.Inmueble?. Allí se estipuló que ?la sociedad no es propietaria del inmueble ubicado en la calle Comodoro Rivadavia 1696, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (el ?inmueble?), sin perjuicio de ello, a la fecha es titular de los derechos locativos emergentes del contrato de locación celebrado con el propietario del inmueble y que en copia se adjunta al presente como Anexo III (el ?contrato de locación?) cuyo plazo de vigencia expira el 30 de junio de 2013, contando la sociedad con la posibilidad de renovar la locación del inmueble a su vencimiento. Por ello, las partes entienden que la presente operación queda sujeta a la condición resolutoria de la renovación por la sociedad del contrato de locación actualmente existente, o bien a la celebración de un nuevo contrato de locación con el propietario del inmueble. En este entendimiento las partes acuerdan que si al 30 de junio de 2013 habiendo el optante ejercitado la opción de compra, la sociedad no hubiese obtenido la renovación del contrato de locación, el optante podrá dejar sin efecto la presente operación, debiendo en dicho caso los concedentes hacer entrega al optante de la suma de U\$S 30.000 (dólares estadounidenses treinta mil) entregados por el optante a la firma del presente en concepto de precio de la opción, no teniendo las partes nada más que reclamarse? ?el destacado no es del original- (véase fs. 12 vta.). De acuerdo con una interpretación razonable de los términos de la cláusula transcrita se desprende que, para poder ejercer dicha facultad resolutoria, al optante no le bastaba con que, al día 30/06/2013, ?Los Espárragos S.A.? no hubiera obtenido la renovación del contrato de alquiler del inmueble, sino que además aquél debía haber ejercido previamente la opción de compra, notificando en forma fehaciente al concedente su decisión en ese sentido y -eventualmente- abonando los importes que correspondieren según el cronograma de pago previsto en la cláusula 2, punto 2.3. Con posterioridad, en fecha 24/06/2013, las mismas partes suscribieron un instrumento titulado ?adenda a contrato de opción de compra de acciones en dólares?, en el cual acordaron modificar la cláusula ?3. Plazo? del ?contrato de opción de compra de acciones en dólares?, disponiendo que ?la opción de compra podrá ser ejercida por el optante en cualquier momento a partir de la firma del contrato y hasta las cero (0) horas del día 8 de julio de 2013, venciendo la misma en dicha fecha y horario de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa, por el mero transcurso del tiempo. Sin perjuicio que el optante podrá ejercitar la opción de compra en cualquier momento desde la firma del presente hasta las cero (0) horas del día 8 de julio de 2013, en ningún caso la transferencia de las acciones será realizada con anterioridad a dicha fecha?. Acordaron, asimismo, que ?...el plazo previsto en la cláusula 11 del contrato para tener renovado el contrato de locación del inmueble también se extiende hasta el día 8 de julio de 2013? -el destacado no es del original (véase fs. 18). En virtud de esta ?adenda?, el vencimiento de los plazos para que la actora ejerciera la opción de compra de las acciones y para que ?Los Espárragos S.A.? obtuviera la renovación del contrato de locación, originariamente pactado para el 30/06/2013, fue prorrogado hasta el 08/07/2013. A tenor de la redacción asignada por las partes al documento precedentemente transcrito resulta razonable concluir que el objeto del negocio celebrado no fue la ?transferencia del fondo de comercio? de un emprendimiento gastronómico, como adujo la parte actora, sino que se trató de la celebración de un ?contrato de opción de compra de acciones?, la cual, en caso de ser ejercida por los optantes, les permitiría adquirir el cien por ciento (100%) de las cuotas sociales de ?Los Espárragos S.A., sociedad que explotaba comercialmente el restaurante ?Bandol? en el inmueble sito en la calle Comodoro Rivadavia N° 1696, de esta Ciudad. Tampoco se advierte la existencia de cláusulas ?oscuras? que fuera invocada por la apelante y que autorizarían a apartarse de su interpretación literal. Cuadra también indicar que la naturaleza del negocio y el carácter de ?empresarios? de todos los contratantes (véase fs. 10), condición que les imponía actuar con la diligencia de ?un buen hombre de negocios?, llevan a descartar que estemos frente a un ?contrato de adhesión? impuesto por los empleados, como denunció la accionante. Por el contrario y más allá de que el texto del contrato fue propuesto inicialmente por los concedentes, lo cierto es que del correo electrónico remitido por Francisco Otaola a Gabriel Recanatesi que fuera aportado por la propia actora surge que los términos del convenio fueron objeto de negociaciones y que esta última propuso modificaciones sustanciales -como, v.gr., el condicionamiento de la operación a la renovación de la locación- que fueron finalmente incorporadas al documento definitivo. Ello establecido, cabe señalar que de las constancias obrantes en autos surge que Roy Maximiliano Domínguez Asato y Gabriel Alejandro Recanatesi remitieron sendas cartas documento a Francisco Javier Otaola y Javier Otaola, el 02/07/2013, mediante las cuales procedieron a notificar su decisión de resolver el ?contrato de opción de compra de acciones en dólares? por exclusiva culpa de los vendedores y requiriendo el reintegro de la suma de dólares estadounidenses treinta mil (U\$S 30.000) (véanse fs. 23, fs. 24, fs. 25 y fs. 26). Como fundamento de dicha decisión manifestaron que constituyó un ?incumplimiento esencial? de la parte concedente ?...no haber concretado tempestivamente (30/6/2013) la renovación del contrato de locación del inmueble sito en la calle Comodoro Rivadavia N° 1696 de la Ciudad de Buenos Aires, cuya propietaria y locadora es la firma ?Río Volga S.A., según lo comprometido en la cláusula ?11.Inmueble?, desapareciendo así el único OBJETO del contrato de opción. Resulta inoponible al locador la adenda del contrato de opción de compra que fuera requerida por vuestra parte y suscripta en fecha 24 de junio de 2013,

sobre la cual también reclamamos la resolución por vuestra culpa? -el destacado es del original- (véase punto b) de fs. 23, fs. 24, fs. 25 y fs. 26). Los adquirentes también adujeron como causal resolutoria los siguientes supuestos incumplimientos: ?c) Modificación inconsulta del plazo de locación en el nuevo contrato propuesto, restándole 36 meses (cláusula segunda del contrato de locación, carece de opción de renovación por otro período igual). Esto, con manifiesta mala fe y dolo. d) No cumplir -ni mencionar siquiera- la instrumentación de una transferencia de fondo de comercio, en clara violación a las disposiciones de la ley 11.867, lo cual perjudica únicamente a mi parte (la compradora y optante). e) Según el contrato de opción de compra suscripto sin fecha cierta, se debía exhibir la documentación societaria por parte de los concedentes al momento del pago del saldo de precio. Ello es improcedente y de mala fe. No se entregó ni exhibió el libro de inventario y balances. f) No se acreditó la existencia de las acciones que se están vendiendo. Jamás se exhibió a esta parte el libro de registro de acciones, ni las actas de directorio y de asamblea correspondientes? (véanse fs. 23, fs. 24, fs. 25 y fs. 26). Conforme fuera desarrollado ut supra, la resolución contractual fundada en un pacto comisorio tácito requiere una previa constitución en mora e intimación al deudor para que dé cumplimiento a su obligación en un plazo determinado, bajo apercibimiento de resolución. En el caso sub examine, la actora no invocó, ni ?mucho menos- acreditó, que hubiera cursado una interpelación previa a los concedentes a efectos de que subsanaran sus supuestos incumplimientos, sino que comunicó en forma directa su decisión de resolver el contrato por culpa exclusiva de estos últimos, de manera tal que la legitimidad del distracto quedó subordinada a la existencia de un incumplimiento de los demandados expresamente previsto por las partes como causal de resolución -pacto comisorio expreso-. Precisamente, los accionantes invocaron como principal argumento de su voluntad resolutoria el supuesto ?...incumplimiento de la esencial obligación contractualmente asumida por los vendedores, al no haber concretado tempestivamente (30/6/2013) la renovación del contrato de locación del inmueble sito en la calle Comodoro Rivadavia N° 1696 de la Ciudad de Buenos Aires, cuya propietaria y locadora es la firma ?Río Volga S.A.', según lo comprometido en la cláusula '11.Inmueble'...? (véase fs. 65 vta., punto II.4). Ahora bien, para que la optante estuviera habilitada a resolver el contrato por culpa de la contraria en los términos de la cláusula 11 del ?contrato de opción de compra de acciones en dólares?, por no haber la parte vendedora obtenido dentro del plazo pactado la renovación del contrato de locación del referido local, o un nuevo convenio de alquiler, debía previamente haber ejercido la opción de compra, notificando en forma fehaciente a los concedentes su decisión en ese sentido y, en su caso, abonando los montos que correspondieren. Empero, no invocó, ni tampoco acreditó, haber ejercitado la opción de compra de las acciones, por lo que no se hallaba facultada a resolver el contrato con fundamento en la cláusula 11. Esa circunstancia determina, por sí sola, la invalidez del distracto decidido con base en la mentada disposición. Sin perjuicio de ello, existen otras razones que conducen a idéntica conclusión. En efecto, adviértase que la propia parte actora reconoció que, con fecha 24/06/2013, las partes suscribieron una adenda mediante la cual prorrogaron hasta el 08/07/2013 el plazo -originariamente pactado para el 30/06/2013- con el que contaba la concedente para obtener la renovación del contrato de locación del inmueble en el que operaba el restaurante ?Bandol?. Sin embargo, los accionantes plantearon la nulidad de dicha adenda atento a que carecía de la firma tanto de la cónyuge de uno de los enajenantes, como del locador del inmueble. Cabe destacar que el contrato de opción de compra fue suscripto por Javier Otaola y Francisco Javier Otaola, en calidad de ?otorgantes? o ?concedentes? y por Roy Maximiliano Domínguez Asato y Gabriel Alejandro Recanatesi, en condición de ?optantes? o ?adquirentes?, deviniendo un hecho incontrastable el que toda persona distinta a los nombrados -como lo es el locador del inmueble- es un tercero ajeno al contrato, a quien resulta inoponible lo convenido por las partes, por tratarse de una convención ?res inter alios acta?. En ese marco, no resulta exigible -como pretendió la actora- que la locadora del inmueble, ?Río Volga S.A.?, suscribiera o diera su consentimiento a la adenda de un contrato del cual no fue parte, resultando plenamente válido que la enajenante asumiera la obligación de procurar obtener de un tercero la renovación o un nuevo contrato de locación antes del vencimiento de un plazo determinado. Deviene también inatendible el planteo de nulidad introducido por la apelante fundado en la falta de firma de la cónyuge de uno de los concedentes, dado que -como bien apuntó el Juez de grado- no se requiere el consentimiento conyugal por tratarse el contrato de opción de compra en cuestión de un mero acto preparatorio a efectos de concretar eventualmente en un futuro la transmisión dominial de las acciones de ?Los Espárragos S.A.?. Es por ello que no puede sino concluirse que resultó plenamente válida la prórroga de los plazos previstos en las cláusulas 3 y 11 que fuera pactada por las partes en la adenda que suscribieran el 24/06/2013, esto es, antes del vencimiento previsto originariamente para el 30/06/2013. En consecuencia, toda vez que el plazo con el que contaba la concedente para obtener la renovación del contrato de locación o la celebración de uno nuevo expiraba recién el 08/07/2013, devino prematura y, por ende, ineficaz, la resolución del contrato de opción de compra de acciones notificada por la actora mediante carta documento de fecha 02/07/2013. En esa misma línea, se encuentra acreditado que ?Los Espárragos S.A.? celebró un nuevo contrato de locación con ?Río Volga S.A.?, propietario del inmueble en cuestión. Dicho acuerdo fue redactado en un instrumento privado fechado el 28/06/2013, procediéndose a la certificación de firmas ante escribano -acto con el cual el documento adquirió fecha cierta- el día 04/07/2013 (véanse fs. 87/90). De esta manera, hallándose demostrado que la

sociedad que explotaba el restaurante ?Bandal? celebró un nuevo contrato de alquiler del inmueble sito en la calle Comodoro Rivadavia N° 1696, de esta ciudad el 04/07/2013, antes de que operara vencimiento del plazo previsto en la adenda -08/07/2013-, no se configuró en la especie la condición resolutoria contemplada en la cláusula 11 del contrato de opción de compra, motivo por el cual, también desde esta óptica, resultó infundada la resolución contractual adoptada por la parte actora. No empece a esta última conclusión el hecho de que en ese nuevo convenio de locación suscripto por ?Los Espárragos S.A.? no se hubiera incluido a los actores como locatarios, puesto que en la cláusula 11 se impuso la obligación de renovar el contrato o celebrar uno nuevo exclusivamente en cabeza de dicha sociedad y no se previó que se incluyera como inquilinos a los optantes, quienes, por otra parte, ni siquiera ejercieron la opción de compra, por lo que no contaban con legitimación para intervenir en representación de la empresa. De todos modos, lejos estuvo la sociedad ?Los Espárragos S.A.? de ocultar a la actora la celebración del acuerdo en cuestión -como adujo la quejosa-, sino que, por el contrario, le notificó a Roy Maximiliano Domínguez Asato, por medio de carta documento de fecha 02/07/2013, que el día 04/07/2013, a las trece (13) horas, se celebraría la renovación del contrato de locación del inmueble en cuestión en la ?Escribanía Peraso?, requiriéndole que comunique esa circunstancia a los fiadores propuestos a efectos de que se hicieran presentes en el acto para otorgar la correspondiente garantía (véase fs. 29). La apelante se agravó también de que el sentenciante hubiera tenido por no acreditados los restantes incumplimientos de la contraria denunciados en la carta documento de fecha 02/07/2013 que también fueron invocados como causal de la resolución del contrato de opción de compra, pese a que se encontrarían debidamente acreditados en autos (véase fs. 376 vta., último párrafo), a saber: (i.) ?modificación inconsulta del plazo de locación en el nuevo contrato propuesto, restándole 36 meses (cláusula segunda del contrato de locación, carece de opción de renovación por otro período igual). Esto, con manifiesta mala fe y dolo? (véase fs. 23, punto c). Sobre el particular cabe señalar que en el contrato de opción de compra sólo se pactó que ?Los Espárragos S.A.? debía obtener la renovación del contrato de locación vigente, o bien, celebrar un nuevo convenio con el propietario del inmueble (véase fs. 12 vta., cláusula 11), mas no se estipuló cuál debía ser el plazo de vigencia del nuevo alquiler. En virtud de ello, deviene infundado el planteo en cuestión. Máxime cuando en el nuevo contrato de alquiler celebrado se pactó una duración de treinta y seis (36) meses, con la posibilidad de renovarlo por otro período igual; esto es, en las mismas condiciones pretendidas por la optante. (ii.) ?no cumplir -ni mencionar siquiera- la instrumentación de una transferencia de fondo de comercio, en clara violación a las disposiciones de la ley 11.867, lo cual perjudica únicamente a mi parte (la compradora y optante)? (véase fs. 23, punto d). Al respecto, cuadra puntualizar que el contrato de opción de marras no hace mención a la figura de la ?transferencia de fondo de comercio?, ni contempla la aplicación de la ley 11.867. Ello resulta lógico, toda vez que, conforme quedó determinado ut supra, en la especie se trató de un contrato de opción de compra de acciones de una sociedad -?Los Espárragos S.A.- y no de una transferencia del fondo de comercio del restaurante ?Bandal?, por lo que no resultan de aplicación al caso las disposiciones de la ley 11.867 referida a la transmisión de establecimientos comerciales. (iii.) ?según el contrato de opción de compra suscripto sin fecha cierta, se debía exhibir la documentación societaria por parte de los concedentes al momento del pago del saldo de precio. Ello es improcedente y de mala fe. No se entregó ni exhibió el libro de inventario y balances? (véase fs. 23, punto e). Con respecto a este punto, corresponde poner de relieve que la actora no invocó un inobservancia de los concedentes a alguno de los deberes a su cargo, sino que adujo que la obligación de estos últimos de exhibir la documentación societaria al momento del pago del saldo de precio -es decir, con posterioridad a haber ejercido la opción de compra- resultaría ?improcedente y de mala fe?, lo que significa que este extremo no puede ser argüido válidamente como un ?incumplimiento? causal de la resolución por pacto comisorio expreso. Sin perjuicio de ello, es dable destacar que la propia contadora de los accionantes, Lorena Giménez, reconoció que se apersonó en dos (2) ocasiones en las oficinas de los demandados a efectos de realizar la auditoría de la sociedad ?Los Espárragos? (véase fs. 258, respuesta a la primera pregunta). Y si bien manifestó que los libros estarían incompletos (véase fs. 259, respuesta a la segunda pregunta) y que no le habría sido exhibida la documentación societaria (véase fs. 260, respuesta a la quinta pregunta), lo cierto es que del intercambio de correos electrónicos que mantuvo con el demandado Francisco Otaola -los días 27/06/2013 y 28/06/2013- surge que éste refirió que los libros contables y el estatuto fueron inspeccionados en dos (2) oportunidades sin objeciones y que, si bien consideraba que no era adecuado realizar copias de la documentación de la empresa, la ponía a disposición ?todas las veces que fuera necesario? (véanse fs. 30/33), propuesta que no obtuvo respuesta de la profesional (véase fs. 260, respuesta a la tercera repregunta). De esta manera, quedó acreditado que -contrariamente a lo sostenido por la optante-, la concedente sí puso los libros de ?Los Espárragos S.A.? a disposición de aquélla. (iv.) ?no se acreditó la existencia de las acciones que se están vendiendo. Jamás se exhibió a esta parte el libro de registro de acciones, ni las actas de directorio y de asamblea correspondientes? (véase fs. 23, punto f). Dichos incumplimientos no fueron contemplados expresamente como causales de resolución del contrato de opción, motivo por el cual no pueden ser invocados legítimamente como presupuestos comprendidos dentro de un pacto comisorio expreso. Más aún, la actora invocó en este caso la falta de cumplimiento de obligaciones que, en realidad, no se encuentran contempladas en el acuerdo. A ello debe adunarse que,

conforme fue determinado ut supra, el demandado Francisco Otaola puso la documentación de ?Los Espárragos S.A.? a disposición de los adquirentes y su contadora ?todas las veces que fuera necesario?. Asimismo, no puede dejar de señalarse que los coactores no pueden invocar válidamente la falta de acreditación de ?la existencia de las acciones que se están vendiendo?, toda vez que tratándose de empresarios no puede excusárselos por haber celebrado un contrato de opción de compra de acciones de una sociedad sin haber comprobado previamente la existencia y condiciones de los títulos en cuestión, pues su obrar evidenció un inaceptable apartamiento del standard de diligencia del ?buen hombre de negocios?. Por todo ello, cabe concluir que no se encuentra acreditada la existencia de los incumplimientos invocados por la parte actora en la carta documento del 02/07/2013 como fundamento de su decisión de resolver el contrato por culpa exclusiva de la contraria. Por otra parte, la accionante sostuvo en su demanda que los concedentes también habrían incurrido en los siguientes incumplimientos contractuales: (i.) se habrían negado a efectuar un inventario y balance de la sociedad al 30/06/2013; (ii.) no habrían dado intervención a ?Los Espárragos S.A.? en la operación de venta de su paquete accionario, en violación a lo dispuesto por el art. 215 y ctes. LSC; y (iii.) no habrían brindado datos relativos al personal. Ninguna de esas presuntas infracciones fue invocada por los optantes como causal de la resolución del contrato al momento notificar a los concedentes su decisión en ese sentido (véanse a fs. 23/26 cartas documento de fecha 02/07/2013), por lo que su introducción recién al momento de iniciar la presente acción resulta extemporánea. La apelante se agravio también de que el Juez hubiera omitido resolver su planteo relativo al enriquecimiento sin causa en el cual habrían incurrido los emplazados, cuya existencia resultaría incuestionable, toda vez que estos últimos retuvieron la suma de dólares estadounidenses treinta mil (U\$S 30.000) y, además, continuaron explotando el fondo de comercio del restaurante ?Bandol? por tres (3) años, con opción a hacerlo por tres (3) años más y conservaron la totalidad de las acciones de ?Los Espárragos S.A.?. En ese sentido, cabe recordar que los optantes abonaron la suma de dólares estadounidenses treinta mil (U\$S 30.000) en concepto de ?prima por el derecho de opción de compra? de las acciones de ?Los Espárragos S.A.? (véase fs. 10 vta., cláusula 2, punto 2.2). Como contraprestación, los concedentes se comprometieron ?...a mantener la oferta de las acciones durante el tiempo que dure el derecho de opción de compra del optante (...), es decir, mientras pueda ejercitarse la opción de compra...? y, en consecuencia, ?...a no enajenar ni gravar bajo ningún concepto las acciones (...) hasta la expiración del plazo previsto para el ejercicio de la opción de compra...? (véase fs. 11, cláusula 4). Se advierte, de esta manera, que como contrapartida del pago de la suma de dólares estadounidenses treinta mil (U\$S 30.000) efectuado por el actor en concepto de ?prima por el derecho de opción de compra?, la demandada debía mantener la oferta de venta y vería afectada la libre disposición de las acciones mientras estuviera vigente la opción de compra a favor de aquélla. Y en el supuesto de que la adquirente ejerciera la opción de compra, el importe abonado en concepto de prima debía ser descontado del saldo de precio (véase fs. 10 vta., cláusula 2, punto 2.3). Por el contrario, si no ejercía ese derecho en la forma y plazo convenidos, perdía la suma de dólares estadounidenses treinta mil (U\$S 30.000) abonada. En la especie, la optante no ejerció la opción de compra y decidió resolver el contrato en forma injustificada, perdiendo de esta manera el importe abonado en concepto de prima de la opción de compra, de conformidad con lo pactado libremente por las partes, recobrando de esta manera la concedente la libre disponibilidad de las acciones y pudiendo conservar -lógicamente- la titularidad de esos títulos y la explotación comercial del restaurante. Lo expuesto pone en evidencia que en el caso sub examine no se verificó el enriquecimiento sin causa de los demandados que fuera invocado por la actora. En definitiva, por los fundamentos desarrollados, no cabe sino concluir que resultó injustificada la resolución del ?contrato de opción de compra de acciones en dólares? notificada por la accionante a la demandada mediante carta documento del 02/07/2013, perdiendo la primera en favor de esta última, de esta manera, la suma de dólares estadounidenses treinta mil (U\$S 30.000) que abonara en concepto de ?prima por el derecho de opción de compra? de las acciones de ?Los Espárragos S.A.?. Como consecuencia de todo lo hasta aquí expuesto, corresponde desestimar los agravios de la actora y confirmar el rechazo íntegro de la demanda decidido en la sentencia apelada, con costas de Alzada a cargo de aquélla, en su condición de vencida en esta instancia (art. 68, primer párrafo, CPCC). V.- CONCLUSIÓN Por todo lo hasta aquí explicitado propongo -entonces- al Acuerdo: Rechazar el recurso de apelación interpuesto por los coactores Roy Maximiliano Domínguez Asato y Gabriel Alejandro Recanatesi y, en consecuencia, confirmar el pronunciamiento apelado en todo lo que fue materia de agravio, con costas de Alzada a cargo de aquéllos, en su condición de vencidos en esta instancia (artículo 68, primer párrafo, CPCC). Así voto. Por análogas razones, las Señoras Jueces de Cámara Dra. Isabel Míguez y Dra. María Elsa Uzal adhieren al voto precedente. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron los Señores Jueces de Cámara Doctores: María Elsa Uzal, Isabel Míguez y Alfredo Arturo Kölliker Frers. Ante mí, Valeria Cristina Pereyra. Es copia del original que corre a fs. del libro N° 126 de Acuerdos Comerciales - Sala A. Valeria Cristina Pereyra Prosecretaria de Cámara Buenos Aires, 26 de abril de 2016. Y VISTOS: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, se resuelve: (i.) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por los coactores Roy Maximiliano Domínguez Asato y Gabriel Alejandro Recanatesi y, en consecuencia, confirmar el pronunciamiento apelado en todo lo que fue materia de agravio, con costas de Alzada a cargo de aquéllos, en su

condición de vencidos en esta instancia (artículo 68, primer párrafo, CPCC); (ii.) Notifíquese a las partes y devuélvase a primera instancia; y (iii.) A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1° de la ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN y con el objeto de implementar esa medida evitando obstaculizar la normal circulación de la causa, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ, una vez transcurridos treinta (30) días desde su dictado, plazo durante el cual razonablemente cabe presumir que las partes ya habrán sido notificadas.

María Elsa Uzal Isabel Míguez Alfredo A. Kölliker Frers Valeria Cristina Pereyra
Prosecretaria de Cámara Correlaciones: Ley 19550 - BO: 25/4/1972 Mercado, Abel Oscar y
otro c/Pontoriero, Liliana María Juana s/cumplimiento de contrato - Cám. Nac. Civ. - Sala A - 12/04/2012 Llompart, Carlos
Martín c/Zbrum SRL s/ordinario - Cám. Civ. Com. y Lab. Rafaela - 19/07/2011 008253E