

Interpretacion Y Cumplimiento De Contrato Concubinatos Sociedad De Hecho Convenio Disolucion De La Sociedad Division De Condominio

JURISPRUDENCIA

Interpretación y cumplimiento de contrato. Concubinatos. Sociedad de

hecho. Convenio. Disolución de la sociedad. División de condominio

En el marco de un juicio por interpretación y cumplimiento de contrato, se confirma la sentencia que rechaza la demanda entablada. En la Ciudad de Azul, a los 26 días del mes de Abril de 2016 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Esteban Louge Emiliozzi, Lucrecia Inés Comparato, encontrándose ausente el Doctor Ricardo César Bagú, para dictar sentencia en los autos caratulados: "FERREYRA JOSE MARIA C/ ENCINA MARIA BEATRIZ S/ INTERPRETACION Y CUMPL.DE CONTRATO ", (Causa N° 1-60723-2015), se procedió 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: Doctores COMPARATO - LOUGE EMILIOZZI - BAGU .-

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ra.- ¿Es justa la sentencia de fs. 250/254? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION:la Señora Juez Doctora COMPARATO dijo: D)a) La presente demanda por interpretación y cumplimiento de contrato es promovida por el señor José María Ferreyra contra Marta Beatriz Encina persiguiendo que la demandada cumpla el convenio celebrado con el actor el 26 de diciembre de 2002 según lo acordado. Refiere en su escrito de inicio de fs. 24/29 haber estado en concubinatos con la ahora accionada desde 1986 aproximadamente hasta 2001, fecha en que se produjo la separación. Que, de esa unión nació un hijo, quien es mayor de edad al momento de interponer la acción. Que después de 10 años de relación la Sra. Encina se incorporó a la actividad que él realizaba en Capital Federal (comercio minorista), conformando una sociedad de hecho para la actividad comercial de venta de ropa. Al mismo tiempo iban adquiriendo bienes inmuebles, algunos semovientes y toda la mercadería del negocio boutique bajo el nombre de Los Acacios. Señala que una vez producida la separación, las partes acordaron firmar un convenio en la fecha ya indicada, consensuando la disolución de la sociedad de hecho. En el mismo instrumento se detalló la distribución de los bienes, solicitando en la presente acción la interpretación y cumplimiento de dicho convenio.- Los bienes integrantes del condominio eran los siguientes (conf. Art. 1° del convenio):

- 1)Un inmueble que denominan "sobrante de terreno" ubicado en la ciudad de Tapalqué
- 2) Un inmueble en Capital Federal
- 3) Un inmueble en la localidad de Tres de Febrero
- 4) Un automóvil marca Ford modelo 1979
- 5) Un local comercial "Los Acacios" en la ciudad de Tapalqué
- 6) 6 vaquillonas, 2 vacas, 1 toro, 3 caballos y 1 potranca.

Relata que en el art. 2° acuerdan dividir el condominio adjudicándose algunos entre sí y poniendo a la venta los restantes. Es así que en el art. 3° se dispone de la venta de los inmuebles sitios en Capital Federal y Tres de Febrero sin decir nada sobre el ubicado en Tapalqué. El Local comercial y las mercaderías se le asignan a la Sra. Encina (Art. 4°) quedando a su cargo el manejo comercial. El automóvil modelo 79 y los animales se le asignaron al Sr. Ferreyra. (arts. 5° y 6°). Finalmente en la cláusula 7ma. acuerdan que los letrados Ruth Capdevila y Gustavo Noceda garantizarán el cumplimiento del mismo y en la octava reconocen que sus créditos se encuentran satisfechos de acuerdo a la modalidad del presente y que no tienen nada más que reclamarse. Manifiesta que tres años después de firmarse el convenio en cuestión, el 21 de diciembre de 2005 la accionada reclamó la división por venta del inmueble de la ciudad de Tapalqué en causa "Encina Marta Beatriz c/ Ferreyra José María s/ Homologación de Convenio?". En dichos autos no se dio traslado de la demanda, no se requirió sobre el interliquidativo de la sociedad de hecho, ni la valuación del fondo de comercio que se le asignó a Encina y se continuó con el trámite de subasta. Por lo que, expresa, el objeto de esta acción es solicitar el análisis e interpretación del convenio y el cumplimiento de la real voluntad de las partes. Solicita se tenga en cuenta la proporcionalidad de los bienes adjudicados, el equilibrio en las prestaciones, tomando en cuenta su valor al firmarse el convenio. Asimismo calificó de tardío e ilegítimo el reclamo de la demandada respecto del 50% del inmueble de Tapalqué que a entender del postulante le había sido adjudicado, requiriendo la suspensión de la subasta pretendida por la demandada en el expediente de división de condominio. Ofrece prueba y funda en derecho.

b) A fs. 29 el señor Juez de la instancia de origen impuso la acción las normas del trámite sumario. A fs. 64/72 vta. se presenta la demandada a contestar la acción. En primer lugar opone excepción previa de cosa juzgada, debido a que la pretensión de la actora ya ha sido materia de decisión en otro proceso judicial anterior, decisión que se encuentra firme y ya no existen contra ella medios de impugnación que puedan modificarla. Especifica que el Sr. Ferreyra no ejerció en el proceso anterior las defensas de las que disponía para hacer valer sus derechos a pesar de haber tenido las oportunidades y no puede admitirse que reedite la cuestión en este nuevo juicio.- Seguidamente, contesta igualmente la demanda solicitando el rechazo de la misma. A esos efectos hace un análisis del convenio firmado, y en especial expresa que el inmueble de Tapalqué

debe dividirse en partes iguales, por lo que, se impone su venta de acuerdo a lo acordado, o que el actor le abone a la Sra. Encina el valor correspondiente al 50% del valor del mismo. Transcribe como conclusión la cláusula 8va del convenio. Ofrece prueba, funda en derecho y hace reserva el caso federal. c) A fs. 79/79vta. el señor Juez de Primera Instancia rechaza la excepción de cosa juzgada opuesta por la demandada, confirmada por este Tribunal a fs. 94/100vta. A fs. 105 se abre la causa a prueba por el término de 30 días. Una vez ofrecida la prueba y certificada por la actuario a fs. 243, el Sr. Juez de la instancia de origen resolvió a fs. 250/254 rechazar la demanda entablada por José María Ferreyra contra la Sra. Marta Beatriz Encina, imponiendo las costas al actor difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad en que se acompañe la valuación fiscal actualizada del inmueble con asiento en la ciudad de Tapalqué. La sentencia fue apelada a fs. 255 por la parte actora, siendo concedido dicho recurso en forma libre a fs. 256. d) Una vez arribados los autos a este Tribunal el apelante expresó agravios a fs. 267/271, recibiendo responde de la contraparte a fs. 275/277. Los agravios a los que hace referencia la parte apelante sintéticamente son los siguientes: 1. No comparte con el sentenciante la consideración de que no se controvierten los términos del contrato cuando de lo que surge de autos y de la causa anterior, es todo lo contrario. Es decir, que ambas partes interpretan de modo diferente la cláusula 2da. del mismo. 2. No está de acuerdo tampoco en que haya escaso material probatorio obrante, ya que además de la prueba instrumental acompañada se produjo la testimonial y pericial que consideran fundamentales. 3. Por último entiende que la prueba no fue debidamente interpretada. Realiza una síntesis final y solicita se revoque la sentencia y se haga lugar a la demanda, considerándose adjudicado el inmueble en su totalidad al Sr. Ferreyra. II) Previo a todo dable es advertir que se ha incurrido en un error al consignar el nombre de la demandada en la carátula del expediente. Así, donde dice María, corresponde decir Marta, encomendándose a la instancia de origen su corrección. Tal como ha quedado plasmado, el Sr. Juez de la instancia de origen, desestimó la pretensión del accionante en lo medular entendió que nada se decía del inmueble en ciernes en cuanto a su adjudicación por lo tanto debía seguir la suerte de los restantes bienes respecto de los que se dispusiera su venta, que no se advierten términos oscuros o ambiguos, encontrándose clara la manifestación de las partes.- Que por otra parte la prueba producida no alcanza para desvirtuar lo que surge de la literalidad de lo pactado.- Que más allá de la desproporción invocada por el actor no ha invoca ninguno de los institutos que habilitarían la revisión del contrato, esto es abuso del derecho (art. 1071 C.C.), excesiva onerosidad sobreviniente (art. 1198 C.C.), lesión (art- 954 C.C.).- El apelante se agravia esencialmente que pueda presumirse que en el convenio se olvidaran de determinar la suerte del bien ubicado en la ciudad de Tapalqué y que en consecuencia corresponda que siga la suerte de los restantes bienes respecto de los que se dispuso la venta, máxime que en tal bien se encontraba viviendo el hijo menor de la pareja.- Que obrara escaso material probatorio, detallando los testimonios de los inventariadores esencialmente.- Que la prueba no fue debidamente interpretada, por último manifiesta que el Sr. Juez altera la igualdad y equidad que debe primar en toda división de condominio, debiendo interpretarse el convenio oneroso en el sentido que produzca un ajuste equitativo de los intereses de las partes.- Tal como surge del convenio agregado a fs. 22/23 de los autos ?Encina Marta c/ Ferreyra José s/ homologación de convenio. División de condominio? que tengo a la vista, las partes suscribieron un convenio de disolución de sociedad de hecho, denunciando luego en la cláusula primera como pertenecientes al condominio: 1) un bien inmueble ubicado en la ciudad de Tapalqué identificado con la partida inmobiliaria n° ..., 2) un inmueble ubicado en la ciudad de Buenos Aires, identificado con la partida inmobiliaria ..., 3) Un inmueble ubicado en la ciudad de Tres Febrero identificado con la partida n° ..., 4) Un bien mueble registrable marca Ford modelo Ford F 100 año 1979, 5) Un local comercial ?Los Acacios? en la ciudad de Tapalqué, 6) 6 vaquillonas, 2 vacas, 1 toro, 3 caballos y 1 potranca.- En la cláusula segunda ambas parte acuerdan dividir el condominio de los bienes a que se hizo referencia en la cláusula anterior, adjudicándose algunos entre sí y poniendo a la venta los restantes conforme se detalla en las cláusulas siguientes, así en la cláusula Tercera se dispone la venta de los bienes inmuebles ubicados en Capital Federal y Tres de Febrero, cuyo producido luego de deducido los gastos será repartido en un 50% para cada uno de los firmantes, en la cláusula Cuarta se asigna a la Sra. Encina el Local comercial Los Acacios con la totalidad de la mercadería allí existente, quedando a su exclusivo cargo el manejo comercial.- En la misma cláusula las partes acuerdan que el recupero de los créditos pendientes se repartirá en partes iguales; en la cláusula Quinta se asigna al Sr. Ferreyra el automóvil Ford F 100 y en la cláusula Sexta se adjudica al Sr. Ferreyra los semovientes efectuándose la compensación pendiente a favor de la Sra. Encina.- A fin de garantizar el fiel cumplimiento del contrato se designa a la Dra. Ruth Capdevila en representación del Sr. Ferreyra y al Dr. Gustavo Noseda Edgell en representación de la Sra. Encina.- Así las cosas, en primer lugar es dable decir que si bien las partes manifestaron que el convenio se trataba de una disolución de sociedad de hecho, ello no ocurrió así, tampoco se advierte que los uniera tal tipo de sociedad, es que conforme lo manifestara en causas acumuladas n° 54.832, 54.841 y 54.842 del 28/04/2011 es preciso tener en cuenta en primer lugar que las sociedades no constituidas regularmente se conforman bajo dos estructuras diferenciadas: las llamadas ?sociedades irregulares?, o sea las instrumentadas bajo un tipo regulado en la parte especial que no cumple integralmente con los recaudos de publicidad y registración propios y las ?sociedades de hecho? que funcionan como sociedades de objeto comercial habiendo omitido su instrumentación.-

Ambas conforman un sujeto de derecho distinto de los miembros que la integran, aun cuando su personalidad les fuera reconocida por el legislador como precaria y limitada.- Se trata de un remedio técnico de efectos limitados, destinado a facilitar la gestión de los negocios comunes, pero fundamentalmente para protección de los terceros (Muguillo, Roberto A., *¿Ley de Sociedades Comerciales?*, p. 46).- Son personas jurídicas desde el momento de su nacimiento (art. 2 L.S.C.) y así lo ha reconocido la jurisprudencia al decir que *¿Las sociedades de hecho son personas jurídicas de existencia ideal, susceptibles de detentar derechos y contraer obligaciones (Cám. Nac. Com. Sala B, ¿Usabiaga, Florencio c/ Arroyo, Honorio y otros?, del 25/08/80; Cám. Com. Sala C, ¿Maluf c/ Argenseda S.A.? del 21/02/78, L.L. 1978-C-277); que ¿la sociedad irregular tiene una personalidad distinta de sus socios? (esta Sala causa n°42580 ¿Di Giorgio, Jorge A. s/ Concurso Preventivo? del 21/02/2001).*- Esto adquiere trascendencia, toda vez que, como tales, tienen un giro comercial y un patrimonio propio y porque tanto su disolución como su liquidación quedan regidas por la Ley 19.550.- La disolución de las sociedades no constituidas regularmente se halla prevista en el art. 22 de la mentada ley que establece el derecho de cualquiera de los socios a exigirla, produciéndose en la fecha en que uno de ellos comunique tal decisión a los restantes consocios, y respecto de terceros cuando se inscriba la disolución en el Registro Público de Comercio (art. 98 de la L.S.C).- Y ello es así porque en este tipo de sociedades la disolución no opera en forma automática, sino que al no existir plazo de duración, ni objeto social de vinculación estable, se considera exclusivamente la voluntad de los socios, esto es, al momento en que la voluntad de disolver se manifiesta en forma fehaciente.- A esos efectos la ley requiere un medio auténtico e indiscutible para demostrar la voluntad del socio, exteriorizada inequívocamente (Cám. 1° Civ. Y Com. Sala 3 La Plata, causa n° 226313, *¿Lamonaco c/ Mucci del 13/05/97).*- El propósito del legislador consiste en otorgar absoluta certeza al momento en que ocurre la causal disolutoria, tan característica en esta clase de sociedades, evitando así que el juzgador entre en el análisis de cualquier hecho que, a juicio de uno de los socios, tenga virtualidad suficiente como para ser considerado disolutorio (Conf. Nissen, Ricardo A., *¿Ley de Sociedades Comerciales?*, t. 1, p. 254).- En coincidencia con ello se ha dicho que el mero hecho de que uno de los socios haya dejado de participar de la actividad de la sociedad de hecho, o se mantenga ajeno a la actividad social, es totalmente inhábil como para pretender que ese silencio u omisión generen una alternativa disolutoria que requiere de una efectiva comunicación en tal sentido (Muguillo, Roberto A., *ob. cit.*, p.49).- Por tratarse de un sujeto de derecho distinto de sus socios, la extinción de una sociedad no se agota con la simple manifestación o actitud que puedan decir o adoptar éstos respecto de ella, ya que además de la inscripción que debe hacerse de la disolución conforme el art. 98 de la Ley 19.550, y de la comunicación del cese que debe cursarse a los distintos entes administrativos en donde se halla anotada, su personalidad jurídica, su estructura y su patrimonio se mantiene hasta el momento en que es liquidada, con las limitaciones que impone el cambio de objeto que la disolución implica.- Con la disolución no se produce el nacimiento de una sociedad nueva, sucesora de la anterior, ni se crea de inmediato una simple comunidad; es la misma sociedad con su misma personalidad, pero con una transformación en sus fines.- Según la doctrina la ley adopta el principio de identidad (Nissen, Ricardo A. *ob. cit.* t. 2, p. 250), por el cual la sociedad es la misma que antes del estado de disolución y liquidación, con la limitación funcional por la cual las operaciones normales tendientes a la consecución del objeto cesan y el sujeto de derecho debe realizar los actos tendientes a la conclusión de los negocios pendientes, liquidar el pasivo y distribuir el remanente entre los partícipes de la sociedad, para finalmente cancelar la inscripción, cesando así como sujeto de derecho, (Muguillo, Roberto A. *ob. cit.* p. 159).- Siendo así el proceso liquidatorio es necesario porque a través de él se instrumenta la forma de enajenar los bienes del activo, a los efectos de determinar la cuota de liquidación correspondiente a cada socio, previa deducción de las deudas a las que se había obligado la sociedad y se rige por las disposiciones de los arts. 101 y sigts. de la ley de sociedades, debiendo inscribirse la designación del liquidador (art. 102), que tendrá a su cargo cumplir las mismas funciones que el liquidador de una sociedad regular.- Claramente en el sub lite las partes no cumplieron las etapas de liquidación antes detalladas, como así tampoco de su comportamiento surge que conformaran una sociedad de hecho sino que poseían bienes en común que decidieron dividir.- Puede resultar de algún modo que la explotación comercial de *¿Los Acacios?* fuera por intermedio de una sociedad de hecho compuesta por las partes de autos, más vuelvo a reiterar, en ningún momento se procedió a su liquidación.- Por otra parte la Sra. Encina y el Sr. Ferreyra se refirieron en el mismo convenio a la división de condominio.- Es lo cierto que a la división del condominio le resultan aplicables las reglas relativas a la división de las sucesiones en cuanto a la manera de hacerla y a los efectos que produce, en todo aquello que no estuviese expresamente modificado por las disposiciones de los arts. 2691 a 2697 del Código Civil (conforme art. 2698; Borda, Guillermo E., *¿Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales?*, 5ta. edición actualizada por Delfina M. Borda, La Ley, 2008, T. I, pág. 503; Laquis, Flah, Smayervsky, *¿Derechos Reales?*, Depalma, 2000, T. V., pág. 340).

En virtud de esta remisión legal resulta aplicable a la división de condominio el art. 3462 del Código Civil, según el cual *¿Si todos los herederos están presentes y son capaces, la partición puede hacerse en la forma y por el acto que por unanimidad juzguen conveniente? (Borda, Guillermo, ob. cit., pág. 503).* De conformidad con lo prescripto por la citada norma, en muchos casos los condóminos celebran *¿convenios?* o *¿acuerdos?* de división de condominio, los que sin lugar a dudas revisten la condición de actos

jurídicos, y como tales pueden ser atacados en el caso de existir algún vicio que los afecte (Goyena Copello, Héctor R., ¿Procedimiento sucesorio?, Astrea, 1993, pág. 250; Borda, Guillermo, ob. cit., pág. 501, conf. esta Sala Causa n° 57.955 del 15/08/2013). En el caso de autos, los condóminos acudieron a la vía a la que me vengo refiriendo, tal como surge del convenio de división de condominio obrante a fs. 22/23 de los autos Encina C/ Ferreyra ya mencionados. Para ser más precisos, optaron por poner fin al condominio a través de un convenio tendiente a obtener la denominada ¿división por venta? (conf. Papaño - Kiper - Dillon - Causse, ¿Derechos Reales?, Depalma, 1993, T. I, pág. 340) y adjudicación de bienes en particular. Resulta así que en el convenio en ciernes las partes describen y detallan los bienes que tienen en condominio para luego establecer la forma de dividirlos.-

Claramente determinan qué bienes se venderán y distribuirá su producido para luego determinar cuáles se adjudican directamente.- Es lo cierto que uno de los inmuebles mencionados en la cláusula primera, ubicado en la ciudad de Tapalqué, no resulta mencionado luego en ninguna de las restantes cláusulas, resultando dudoso si ello fue deliberado o no.- Precisamente las partes difieren en la interpretación de dicha cuestión, mientras el actor determina que el bien le fue adjudicado con el fundamento en la equidad de la distribución, la actora manifiesta que correspondía su venta conforme los restantes bienes inmuebles.- Es por tal cuestión que el actor solicita se interprete el convenio en tal sentido.- Ahora bien en palabras de Stiglitz sabido es que, la interpretación del contrato es función que sólo se hace operativa en aquellos supuestos en que las manifestaciones no son claras, cuando no es posible entrever la intención común o el sentido y el alcance de su contenido. Tiene expresado la Corte Suprema de la Nación que: ¿cuando los términos o expresiones empleados en un contrato son claros y terminantes, sólo cabe limitarse a su aplicación, sin que resulte necesaria una labor hermenéutica adicional? (CSJN 26/11/1985 ¿Mevopal S.A. c/ Banco Hipotecario...? public. En J.A.1986-IV-341).- Se acude a la interpretación cuando las partes no están de acuerdo sobre el alcance que debe atribuirse a las palabras por medio de las cuales expresaron su voluntad, generando el consentimiento. Es precisamente la discrepancia sobre el alcance y contenido de las voluntades declaradas lo que motiva la necesidad de proceder a interpretar. Lo expuesto significa que la interpretación recae sobre el significado que se debe atribuir a la manifestación de las declaraciones. Pero, si la declaración se halla privada de ambigüedad u oscuridad, y no adolece de imprecisión, pareciera, en una primera aproximación, que cobra relieve el adagio in claris non fit interpretatio, de donde la expresión inequívocamente clara y precisa, hace innecesaria la interpretación, pues el sentido y alcance del contenido del contrato no requieren de auxilio externo, de ¿afuera? del contrato. Pero si no es así, si la declaración es equívoca, oscura o ambigua, conviene enfatizar en que la función del intérprete no habrá de desentenderse de que, malgrado el esfuerzo indagatorio de la voluntad común, al que se le asignará prioridad, aquél habrá de concentrar los mayores y mejores esfuerzos en escrutar la manifestación negocial objetiva, a la que se le asignará carácter subsidiario. En síntesis, la interpretación genérica de los contratos tiene por finalidad indagar la manifestación negocial para reconocer la intención de las partes pero, como quedó expresado, asignando la mayor de las relevancias al significado objetivo de la declaración. Lo que se indaga es el total del comportamiento concluyente de las partes, pues de él se habrá de predicar la intención.

Es así que, cuando las palabras son claras y no ofrecen dudas, debe entenderse que traducen la voluntad de las partes, por lo que no corresponde - en principio- apartarse de ellas sin riesgo de negar lo pactado (art. 1197 Cód. Civil). Y quien sostenga que las cláusulas no traducen la voluntad de las partes o tienen significado distinto del que les otorga el uso corriente debe probarlo?. (Conf. Stiglitz Rubén S., ¿El principio de buen fe?, publicado en Bueres Alberto J. Libro homenaje, ¿Derecho Privado?, págs.. 506/509).- La destacada doctrinaria Noemí Nicolau expresa: ¿La tarea interpretativa plantea al menos dos interrogantes: saber por qué se interpreta y saber quién tiene a su cargo la interpretación del contrato. Respecto a la primera pregunta no hay una respuesta unánime. Para algunos, se interpreta un contrato porque contiene cláusulas ambiguas u oscuras, de modo que si fuera claro, no habría razón para hacerlo. Sin embargo, el contrato debe interpretarse siempre, de manera que las propias partes o, en su caso, el juez o árbitro, puedan tomar conocimiento de lo querido por los contratantes y hacerlo cumplir, porque la interpretación tiene por finalidad conocer a voluntad de los autores del contenido contractual y ordenar su cumplimiento. Puede suceder que un contrato sea claro, muy claro, pero no responda a lo querido por las partes, en cuyo caso, acreditándose en debida forma esa discordancia, el intérprete debe adaptar la letra del contrato a la auténtica voluntad de sus autores. Además se ha dicho (DE LORENZO), que un texto claro puede, no obstante ello, convertirse en oscuro o ambiguo por efecto de la incidencia de índices o elementos extracontractuales. Con acierto se afirma que resulta ilógico imponer los términos claros de una cláusula contractual, no obstante su contrariedad a la intención común acreditada en el juicio, a través de otros elementos ¿externos? al texto del documento negocial.? (conf. Nicolau, Noemí Lidia, ¿Fundamentos del Derecho Contractual?, págs. 285/286).- En esta labor judicial -de interpretación- reviste decisiva trascendencia la directiva básica de la buena fe (art. 1198 C.C.) que no sólo sirve para esclarecer el sentido del contrato, sino también para pautar su contenido, es decir, permite precisar cuáles son los alcances en los que el contratante está jurídicamente vinculado (conf. Alterini Atilio Aníbal, Contratos Civiles, Comerciales de Consumo, Teoría General, págs. 411/12). Por lo demás la faena interpretativa reviste diversos contornos, pues si bien la misma debe empezar por el análisis literal del

documento, el objeto de la interpretación no es meramente el documento o instrumento en que se materializó el acuerdo, sino el negocio jurídico contractual en su integridad, incluyendo el comportamiento de las partes, anterior, simultáneo y posterior a la conclusión del contrato (conf. esa Sala causa n° 55.742 del 02/08/2012). En orden a los conceptos antes señalados he de decir que, en el convenio obrante a fs. 22/23 de los autos ?Encina c/ Ferreyra s/ Homologación. División de Condominio? que tengo a la vista, claramente se advierte que se omitió determinar el modo en que se adjudicaría el bien inmueble ubicado en la ciudad de Tapalqué, ello entiendo pudo haber sido deliberado, toda vez que en las cláusulas que lo componen se detalló debidamente y con suma claridad el modo en que se distribuirían los restantes bienes.- Coincido así lo resuelto por el Sr. Juez de la instancia de origen en cuanto no se advierte oscuridad o ambigüedad en las cláusulas.- Luego, la prueba aportada por la parte actora no hecha luz sobre la cuestión controvertida, esto es, no prueba el actor que la real voluntad de las partes consistiese en la adjudicación del bien en ciernes a favor exclusivamente del Sr. Ferreyra.- Quienes estimo podrían haber traído luz a ello eran precisamente quienes se mencionaron como garantes del cumplimiento del contrato, esto es los Doctores Capdevila y Nosedá Edgell sin que los mismos fueran citados al proceso (ello sin perjuicio de lo resuelto a fs. 108).- Tal como lo señalara recientemente en causa n° 60.591 del 07/04/2016: ?Como se ha dicho, siempre debe preferirse el medio de prueba que sea más apto y directo para demostrar la verdad del hecho controvertido (conf. esta Sala causa n° 60.216 del 20/10/2015)?.- Reitero, la prueba ofrecida y producida no desvirtúan la literalidad del convenio, así el Sr. Pourthe citado como testigo, señala el valor del bien en discusión a la fecha del convenio (\$ 15.000) por ser él quien le vendió al Sr. Encina el bien (fs. 187), a fs. 146/146 vta. la testigo Mourlas manifiesta que participó en el inventario de la mercadería del comercio ?Los Acacios? y a la pregunta ?con que motivo se realizó el inventario? respondió: ?por la separación de las partes. Como él tenía que dejarle el negocio a ella?, el testigo Carlos Pérez quien también participó en la realización del inventario ante la misma pregunta ?con que motivo se realizó el inventario? responde: ?se hizo para tener en cuenta un balance entre lo que valía el fondo de comercio y el valor de una propiedad?.- Este último testimonio podría interpretarse a favor del actor, más resulta aislado en relación al resto de la prueba producida, no clarifica en cuanto al valor de cual propiedad se refería, y aun teniendo en cuenta el valor de la mercadería que surge de los inventarios adjuntados y reconocidos no relaciona el testigo el valor de la propiedad que se habría tenido en cuenta, no resultando claro ni dirimente a la luz del principio de la sana crítica.- La restante prueba producida, tampoco aporta ningún elemento que indique que la real voluntad de las partes hubiese sido la que interpreta el actor.- Así puede verse el informe pericial que determina el valor de los bienes, del que cabe destacar no se condice con el testimonio de Pourthe ofrecido por la misma parte actora en lo que atañe al valor de la propiedad ubicada en la ciudad de Tapalqué, toda vez que éste manifiesta haber sido quien le vendió tal bien, y que a la firma del convenio tendría un valor de \$ 15.000, mientras que el Perito refiere que el mismo bien en la misma época tendría un valor de venta de \$ 30.000.- Luego al ampliar el informe pericial, en relación a los semovientes adjudicados al Sr. Ferreyra no se determina el valor de los 3 caballos y 1 potranca sumando el resto de los mismos conforme lo allí dicho la suma de \$ 7.524 y \$ 15.000 la camioneta adjudicada también al Sr. Ferreyra.- Todo ello comparado con el valor del fondo de comercio a la misma fecha no resulta prueba suficiente a fin de otorgar luz a la interpretación que el actor intenta hacer del convenio.- No surge de la misma que las partes tuvieran en cuenta que la adjudicación del fondo de comercio ?Los Acacios? a favor de la Sra. Encina tuviera como correlato o compensación la adjudicación exclusiva del bien ubicado en la ciudad de Tapalqué a favor del Sr. Ferreyra.- Reitero quizás a quienes instituyeron como garantes del cumplimiento del convenio -los Dres. Capdevila y Nosedá Edgell- habrían dado luz a la interpretación que el actor intenta hacer del convenio, mas no fueron citados a éste proceso.- Por último la diferencia de valores que el actor pone de resalto en cuanto a las prestaciones convenidas, es lo cierto que en ninguna parte del convenio las partes manifiestan que la división de los bienes perseguía una distribución igualitaria de los mismos, resultando libres las partes de convenir al respecto toda vez que no se encuentran en juego normas de orden público (art. 1137, 1197, 1198 y ctes.del C.C.).- Por otra parte en autos y tal como lo dejara dicho el Sr. Juez de la instancia de origen no ha alegado el actor abuso del derecho (art. 1071 C.C) como así tampoco ha opuesto al convenio ningún vicio de la voluntad, ni lo ha cuestionado por onerosidad sobreviniente (art. 1198 segundo párrafo) lo que llevaría a la revisión del contrato.- En su caso a la división del bien en cuestión deberá aplicarse las reglas inherentes a la división del condominio.- En consecuencia, no cabe interpretar que se adjudicara en forma exclusiva al actor de autos el bien inmueble ubicado en la ciudad de Tapalqué y mencionado en la cláusula primera del convenio en ciernes.- Por lo expuesto y lo normado por los arts. 1197, 1198, 2692, 2698 y ctes. del Código Civil, propongo al acuerdo desestimar los agravios y confirmar en consecuencia la sentencia dictada en autos.- Así lo voto.- El Señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI adhirió al voto precedente.- A LA SEGUNDA CUESTION: La señora Juez Doctora COMPARATO dijo: Atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, propongo al acuerdo: 1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 255 por la parte actora y en consecuencia confirmar la sentencia de fs. 250/254 en todas sus partes, 2) Imponer las costas al recurrente vencido (arts. 68 y 69 del CPCC), difiriendo la regulación de los honorarios para la oportunidad prevista por el arts. 31 de la ley 8904.- El Señor Juez Doctor LOUGE

EMILIOZZI adhirió al voto precedente.- Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente -SENTENCIA- POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del CPCC, se RESUELVE: 1)Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 255 por la parte actora y en consecuencia confirmar la sentencia de fs. 250/254 en todas sus partes, 2) Imponer las costas al recurrente vencido (arts. 68 y 69 del CPCC), difiriendo la regulación de los honorarios para la oportunidad prevista por el art. 31 de la ley 8904.- Regístrese y Notifíquese.- 009482E