

## Accion Autonoma De Nulidad Cosa Juzgada Irrita Boleto De Compraventa Opcion De Compra

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Acción autónoma de nulidad. Cosa juzgada írrita. Boleto de compraventa. Opción de compra. Se confirma la sentencia que rechazó la acción autónoma de nulidad de cosa juzgada írrita. En la ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 26 días del mes de Diciembre de 2016, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Segunda de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores MARIA FERNANDA NUEVO y JORGE LUIS ZUNINO, para dictar sentencia en el juicio: "MARINO RICARDO ALBERTO C/ DIEGUES LUIS IGNACIO Y OTROS S/ ACCION DE NULIDAD" causa n° 92099-0; y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Zunino y Nuevo, resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTION ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACION A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ZUNINO DIJO: 1. La sentencia de fs.1618/1638 rechazó la acción de nulidad incoada por Ricardo Alberto Marino contra Luis Ignacio Diegues y Roberto Gerardo López e impuso las costas al vencido. Tras conceptualizar ampliamente el instituto de la acción autónoma de nulidad de cosa juzgada írrita analizó el sentenciante las diversas denuncias postuladas por el actor a saber: defecto en la notificación de la demanda por incumplimiento contractual, exceso de su ex apoderada, lesividad del convenio suscripto por aquella, existencia de dolo o lesión subjetiva, concluyendo -luego de ponderar los numerosos elementos reunidos- que la sentencia que dio fin al proceso instado por los señores Diegues y López contra Ricardo Alberto Marino no evidencia las irregularidades mencionadas, consecuentemente, desestimó la vía intentada. Contra dicho pronunciamiento se alza la parte actora (v. fs. 1639) quien expresó agravios a fs. 1670/1692. Corrido el traslado pertinente, el mismo fue evacuado por la demandada a fs. 1694/1696. 2. Agravios. Esencialmente cuestiona el recurrente la técnica empleada por el señor Juez de grado, a quien atribuye un análisis fragmentado de las constancias de autos y arbitrariedad. Aduce que la Dra. López Beffa (ex apoderada) y los aquí demandados tuvieron voluntad de realizar actos inequívocamente lesivos en su contra, que ello se infiere claramente del contexto y de las sucesivas relaciones comerciales que forjaron los accionados, a quienes imputa haberlo despojado del inmueble oportunamente adquirido a los señores Diegues y López y de su fondo de comercio (cochería Dilo). Advierte que frente a la dificultad probatoria que presentan los actos simulados que denuncia ha de estarse a presunciones e indicios, que -entiende- en los presentes resultan numerosos y coincidentes. En relación a la lesividad del convenio respecto de cuya sentencia homologatoria se ha planteado la acción nulitiva pone de relieve: a) que una vez exigido el cumplimiento del contrato de compraventa, los actores no pudieron acordar válidamente con su letrada la resolución del mismo; b) que en modo alguno explicitaron en la demanda su intención de resolver el negocio oportunamente concluido; c) que las mejoras introducidas en el inmueble fueron acreditadas mas nunca abonadas por aquellos como tampoco las sumas abonadas en concepto de precio de venta. En otro orden sostiene que la Dra. López Beffa carecía de mandato suficiente para allanarse a la demanda y en definitiva, disponer del inmueble renunciando a las cuotas oportunamente canceladas. Asegura que a tales fines hubiera requerido un poder especial deviniendo insuficiente el poder general que invocara en aquellos actuados (cf. arts. 1880, 1881, C.C.). 3. Ley aplicable. Conviene anticipar a fin de evitar la afectación de derechos adquiridos y la vulneración del normal ejercicio del derecho de defensa, que en función de las características del caso y lo dispuesto por el actual art. 7 del Código Civil y Comercial, los hechos debatidos se consumaron bajo el régimen normativo del Código Civil por entonces vigente, correspondiendo que ésa sea la legislación aplicable a la especie, dado que la ley nueva, en principio, carece de efecto retroactivo (conf. en similar sentido S.C.B.A., C. 107.423 del 2-III-2011; C. 104.168 del 11-V-2011). 4. La solución. 4.a. Síntesis de las controversias suscitadas. Previo a ingresar en el abordaje de las críticas planteadas por el apelante, considero conveniente efectuar una breve síntesis de las controversias suscitadas entre los litigantes. i. El 30 de agosto de 1990, Ricardo Alberto Marino suscribió con Luis Ignacio Diegues y Roberto Gerardo López, un boleto de compraventa respecto del bien sito en calle San Juan 3029 de la ciudad de Mar del Plata. Cabe señalar que previo a dicho contrato el señor Marino alquilaba el citado inmueble donde explotaba su comercio (cochería), habiéndole los propietarios -aquí demandados- otorgado la opción a compra (v. fs. 53/55 expte. de cumplimiento, fs. 25/28 prueba anticipada). ii. En dicho instrumento se establecía que la escritura traslativa de dominio se otorgaría el 10 de junio de 1993 en la ciudad de San Martín. Llegada la fecha, el señor Marino se encontraba en mora en el cumplimiento del pago de algunas de las cuotas convenidas, habiendo los vendedores cursado las correspondientes intimaciones. Dichas comunicaciones se efectuaron en el inmueble adquirido, donde Marino explotaba su actividad comercial (v. fs. 7/9 expte. de

cumplimiento). iii. El intercambio epistolar se produjo entre los contratantes y ello se infiere de la solicitud cursada por la Dra. López Beffa de un plazo extraordinario de treinta días a efectos de regularizar la deuda (v. fs. 11 expte. de cumplimiento). iv. Agotado el mismo sin obtener respuesta positiva, los vendedores iniciaron acción de cumplimiento de contrato. En dicho marco, la apoderada del señor Marino se allanó a la pretensión, arribando a un acuerdo posterior (v. fs. 60), que preveía un plazo de entrega de la propiedad y distribuía por su orden las costas. v. Dicho convenio fue oportunamente homologado, siendo dicho resolutorio objeto de la presente acción de nulidad.

4.b. Cosa juzgada írrita. Encuentro necesario introducir algunas precisiones en orden a la procedencia de la acción intentada. Ha expresado reiteradamente la Corte provincial (conf. causa C. 102.322, "Quiebra de Cuende", sent. del 10-II-2010), que si una cuestión ha quedado definitivamente resuelta en sentencia firme, no puede ser nuevamente examinada y menos decidida en distinto sentido (conf. causas Ac. 92.718, "D., J.", sent. del 26-IV-2006; Ac. 64.671, "Rueda", sent. del 8-XI-2000; Ac. 54.404, "Gelatti", sent. del 1-IV-1997; Ac. 33.028, "Fiscalía de Estado", sent. del 27-IV-1984; entre muchas otras). Ello en cuanto la autoridad de la cosa juzgada responde a una consideración esencial: la necesidad de que el orden y la paz reinen en la sociedad poniendo fin a los litigios y evitando que los debates entre partes se renueven indefinidamente (conf. causas Ac. 92.736, "Fisco de la Provincia de Buenos Aires", sent. del 11-II-2009; Ac. 94.348, "Fideería San Carlos S.C.A.", sent. del 3-XII-2008; Ac. 92.718, "D., J.", cit.). Haciendo excepción al sólido principio expuesto, se ha concebido a la pretensión de revisión de cosa juzgada írrita como "aquel proceso especial que, por razones jurídico procesales tiene por objeto impugnar la sentencia ante el grado supremo de la jerarquía judicial, en virtud de motivaciones que no pertenecen al proceso mismo en que la resolución impugnada se dicta, sino que son extrínsecos a dicho proceso y determinan, por lo tanto, la existencia de vicios trascendentes a él" (conf. Guasp, "Derecho Procesal Civil", pág. 1544, n° 97). Así, los vicios que autorizan la revocación de la cosa juzgada son aquellos de tipo sustancial que se cuelan en el pleito y que se descubren -por regla- luego que el fallo quedó firme, pues si se manifiestan antes, deben ser atacados por las vías procesales normales. Se trata entonces de vicios extrínsecos (o trascendentes), de tipo fondal, esto es defectos sustanciales de los actos procesales, que se extrovierten luego de que se ha formado la cosa juzgada (cf. HITTERS, Juan Carlos, "Revisión de la Cosa Juzgada. Su estado actual" LL 1999-F, Sec. Doct., pág 999 y ss.). Si bien la carencia de reglas específicas en la ley procesal destinadas a regir una acción "de nulidad de la cosa juzgada írrita" no puede constituir obstáculo para que los órganos judiciales tengan la facultad de comprobar ... los defectos de las sentencias pasadas en autoridad de cosa juzgada, de ello no se sigue que ésta pueda ser planteada a discreción, prescindiendo de recaudos razonablemente impuestos por la doctrina y jurisprudencia en el marco de tal creación pretoriana (S.C.B.A. B. 55766, RSI-691-16, 10/08/2016). La cosa juzgada írrita resulta procedente contra el pronunciamiento que sustancialmente, viciado de error o vicios esenciales, produce una evidente situación de injusticia, frustrante del derecho constitucional de defensa en juicio. El fundamento de la institución de marras reside en que el perjudicado, de manera improcedente queda gravado con una sentencia cuya rectitud ya no puede ser cuestionada a través de los medios procesales normales. Un elemento determinante para la procedencia de la acción es que exista un interés actual en la declaración de nulidad, en cuanto dicha acción no escapa a la premisa general de que no puede decretarse la nulidad por la nulidad misma. En ese punto, ha de remarcarse que en la ponderación de la pretensión revisora de la res judicata, debe utilizarse un criterio restrictivo (conf. causa Ac. 81.004, "Municipalidad de San Isidro", sent. del 30-X-2002). A la luz de las premisas sentadas ha de abordarse el caso en estudio. Así aprecio que la sentencia que disconforma al actor es impugnada por portar errores procesales -que no fue notificado de la demanda en el domicilio constituido en el contrato base de la acción-, yerros sustanciales -no haber contemplado el juez homologante que la apoderada se había excedido en el ejercicio del mandato otorgado- y por haber consolidado una situación de injusticia notoria -la restitución del inmueble adquirido sin exigir el reintegro de las sumas abonadas en concepto de pago parcial del precio-. Conforme se reseña al principiar el voto, las críticas planteadas ante esta instancia revisora refieren -en lo esencial- al exceso en que habría incurrido su ex-apoderada y al carácter lesivo del convenio suscripto por aquella y los accionados Diegues y López, revelador -según entiende el apelante- de connivencia dolosa.

4.c. Análisis fragmentario. El recurrente cuestiona que el magistrado de primera instancia haya desglosado las diversas anomalías puestas de manifiesto en la demanda, y sostiene que el análisis -que califica como fragmentario- concluyó en una solución arbitraria. En relación a la posición manifestada por el impugnante encuentro indispensable recordar que el Tribunal de Alzada no puede examinar consideraciones de tipo genérico que denotan una mera disconformidad subjetiva con la sentencia (doc. arts. 246 y 260 del C.P.C.C.). Aun cuando esta Sala ha consignado reiteradamente que el control ante la insuficiencia de la expresión de agravios, debe ejercerse con un criterio restrictivo ya que lo contrario puede llevar a que, se afecte el derecho de defensa del recurrente (arts. 18, 28 Constitución Nacional, 15 Constitución de la Provincia; cf. causa D6002/01 del 22-8-2013 rsd. 95/2013 "ETCHEBARNE, MARIANA C/MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO S/USUCAPIÓN", entre otros), en la especie la fundamentación desarrollada en relación al modo en que el señor Juez a quo desplegó sus argumentos, ha soslayado cumplir con la carga técnica que impone la norma procesal (art. 260, C.P.C.C.). De la íntegra lectura de la crítica presentada por el apelante se

desprende que lo cuestionado en dicho punto no es la parte dispositiva del pronunciamiento sino sus fundamentos, en cuanto exhiben un método con el cual el impugnante disiente (v. fs. 958, 931 vta. ss.). Conviene destacar -conteste con el criterio sentado por el Máximo tribunal provincial- que el desarrollo de los agravios a la luz del art. 260 del Código Procesal Civil y Comercial supone, como carga procesal, una exposición jurídica que exponga un análisis razonado y crítico del fallo impugnado, requiere así una articulación seria, fundada, concreta y objetiva de los errores de la sentencia, (conf. en similar sentido S.C.B.A. Ac. 49.561, sent. del 31-V-1994 en "Acuerdos y Sentencias", 1994-II-383; Ac. 53.320, sent. del 19-XII-1995 en "Acuerdos y Sentencias", 1995-IV-674; conf. doct. C. 91.877, sent. del 13-XII-2006; C. 112.813, sent. del 16-VII-2014). La forma de presentación del agravios bajo examen no se acomoda a dichos parámetros, es evidente que en aquella argumentación, el incoante se ha limitado a efectuar afirmaciones y ejemplificaciones genéricas, incumpliendo así con la apuntada requisitoria (cf. art. 260, C.P.C.C.). Por lo demás no se aprecia en la sentencia atacada signos de arbitrariedad ni de análisis fragmentario, sino una presentación ordenada de las cuestiones introducidas por el reclamante, que se traduce en una lectura franca de los fundamentos que sustentan la decisión adoptada por el señor Juez a quo. Por todo lo expuesto, considero que en relación a dicho agravio corresponde rechazar la apelación deducida (art. 260, C.P.C.C.).

4.d. El exceso en el ejercicio del mandato y la lesividad de lo convenido. Hemos consignado precedentemente que los yerros sustanciales que el actor encuentra en la sentencia cuya nulidad reclama pueden sintetizarse básicamente en dos cuestiones: que su ex apoderada se excedió en el mandato que le fuera concedido en oportunidad de convenir resolver el contrato de venta y la omisión de reclamar la devolución de los importes que abonara en concepto de pago del precio del inmueble, reveladoras de intención lesiva. Pues bien, independientemente de las cuestiones de fondo planteadas por el impugnante he de mencionar liminarmente, que encuentro en el decisorio apelado un argumento central -inatacado- que en definitiva ha de tener incidencia en el análisis de procedencia de la vía intentada (cf. art. 260, C.P.C.C.). En efecto, el sentenciante puso de relieve la actitud contradictoria del actor, en oportunidad de instar la presente acción (v. fs. 1629 ss.). Destacó que el 4 de octubre de 1996 -un año antes de promover esta demanda- el señor Marino inició una prueba anticipada a efectos de conocer el estado, calidad y condición del inmueble del cual había sido desalojado, como consecuencia de la ejecución de la sentencia recaída en el juicio por cumplimiento de contrato (v. fs. 7/7 vta.). El 5 de noviembre articuló la acción por cobro de pesos reclamando el crédito proveniente de las mejoras que efectuó en la propiedad. En las constancias analizadas no se aprecia que el señor Marino haya efectuado en aquella oportunidad, reserva alguna en orden a plantear la nulidad de la sentencia ni que hubiera expresado su disenso, en sentido de privar de eficacia a lo convenido en el expediente de cumplimiento contractual (v. fs. 36/37, prueba anticipada). No obstante, el 3 de octubre de 1997 promovió la presente demanda, encaminada a anular el decisorio que homologó el acuerdo arribado entre su ex apoderada y los señores Diegues y López. Dicha actitud procesal apreciada en el contexto de las múltiples denuncias planteadas por el actor -por prevaricato contra la Dra. López Beffa y por estafa contra los aquí demandados- no puede sino evidenciar que en un primer momento el señor Marino no cuestionó lo acordado por su letrada en relación a las sumas abonadas en concepto de precio de venta, limitándose a reclamar las sumas invertidas en la propiedad a fin de ejercer su actividad comercial. Ha expresado la Corte federal que el sometimiento voluntario y sin reserva expresa a un régimen jurídico obsta a su ulterior impugnación, toda vez que no puede ejercerse una pretensión judicial manifiestamente contradictoria e incompatible con una anterior conducta deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz (CSJN, Fallos: 290:216; 310: 1623; 311:1695; 317: 524, entre muchos otros), ya que ello vulneraría la teoría de los actos propios. En similar sentido, ha resuelto el máximo Tribunal provincial (conf. Ac. 51.445, sent. del 15-XI-1994; Ac. 57.559, sent. del 14-VI-1996; Ac. 69.602, sent. del 2-II-2000 en "La Ley Buenos Aires", 2000-1027; Ac. 78.497, sent. del 12-IX-2001; Ac. 76.128, sent. del 15-V-2002; C. 114.661, sent. del 5-IX-2012) quien ha expresado que la doctrina de los propios actos es una derivación necesaria e inmediata del principio general de buena fe y, como tal, integrante de nuestro derecho positivo (conf. Ac. 39.842, sent. del 29-X-1991 en "Acuerdos y Sentencias", 1991-III-720; Ac. 44.212, sent. del 3-XII-1991 en "Acuerdos y Sentencias", 1991-IV-323; Ac. 47.151, sent. del 3-VIII-1993; Ac. 90.824, sent. del 26-IX-2007). Volviendo al caso de autos, estimo que más allá del extenso desarrollo argumental, el apelante no rebatió debidamente aquel fundamento en el que el señor Juez de Primera Instancia basó el rechazo de esta acción de nulidad de la cosa juzgada (arts. 260, 261 y ccs. del CPCC). Aún más, independientemente de los cuestionamientos sustanciales que porta la impugnación en relación al accionar de quien fuera su apoderada, el actor al momento de reclamar las mejoras, no efectuó presentación alguna tendiente a cumplir -o al menos ofrecer cumplir-, los pagos que se le reclamaban en el juicio de cumplimiento del contrato de compraventa (v. fs. 36 ss. Prueba anticipada). Aún en aquellos años no era factible inferir de la conducta desplegada por el señor Marino un real interés de afrontar las prestaciones del contrato cuya ejecución exige tan tardíamente en esta causa. Ni siquiera cuando tuvo oportunidad de denunciar los eventuales excesos en que habría incurrido su letrada mostró una conducta cooperativa tendiente a recuperar la relación con sus co-contratantes a efectos de concluir eficazmente el negocio frustrado.

Conforme expusimos, inmediatamente después de conocido el acuerdo homologado, decidió limitar su pretensión a las mejoras

que había introducido en la propiedad (v. causa N° 49078) sin manifestarse respecto de las cuotas abonadas ni exteriorizar voluntad de pago, única vía para -eventualmente- instar la conclusión de la compraventa frustrada (cf. art. 1204, C.C.). Hemos destacado que la cosa juzgada comporta una necesidad de nuestro sistema jurídico, pero por más que consista en una imposición de orden práctico o político, más que de razón natural, señalemos en torno a su revocabilidad, que "...no ha de utilizarse este remedio para superar deficiencias de procedimiento aparecidas durante la tramitación de la causa o errores de criterio que puede contener la decisión. Por tanto, cuidémonos de la remoción de sentencias firmes invocando solamente la notoria injusticia" (cf. Hitters, Juan Carlos, "Revisión de la Cosa Juzgada. Su estado actual" LL 1999-F, Sec. Doct., pág 999 y ss. Cabe reiterar que la acción interpuesta no es un medio para salvar las negligencias procesales, ni corresponde invocar lesión a las garantías del debido proceso, cuando los agravios fueron causados por la propia conducta discrecional del interesado (cf. Sala I, in re "Burgheri c/Dirección Provincia de Rentas AFIP y otros s/acción autónoma de nulidad", 09/12). Ello en tanto la ley no puede proteger comportamientos irresponsables. Es de la esencia de la conducta jurídica de las personas que su accionar sea coherente, no pudiendo defraudar la confianza suscitada por la conducta anterior, mediante una acción posterior contraria. (conf. causa Ac. 86.638, sent. del 27-X-2004; voto del Dr. Pettigiani en C. 115.902, sent. del 21-IX-2016). El apelante en su crítica vuelve constantemente sobre las cuestiones de fondo, pero no debe perderse de vista que aunque la concepción amplia de la revisión de la cosa juzgada írrita, permitiría anular sentencias que violen elementales normas de justicia, ... los presupuestos de admisibilidad de esta acción de carácter excepcional deben ser apreciados con rigor y coherencia, siendo indispensable que se acredite suficientemente un vicio grave y esencial (cf. Sala I, causa 4003/07, "Burcheri c/Dirección Prov. Rentas s/acción autónoma de nulidad", cit.) hipótesis que no advierto en los presentes. Ponderando la profusa actividad desplegada por el señor Marino contra los accionados en sede civil y penal con posterioridad a la homologación del convenio que lo disconforma, debo insistir en que el procedimiento remisorio es subsidiario, por ello, surgiendo de los actuados que las anomalías denunciadas pudieron conocerse con anterioridad a la formación de la cosa juzgada (v. absolución de posiciones del señor Marino donde destaca que la Dra. López Buffa era su empleada y no su abogada fs. 1292, en contradicción con el poder otorgado el 8/3/95, v. fs. 21/23 expte. de cumplimiento, cf. diligencia esperada de un comerciante, doc. arts. arts. 1, Cód. de Comercio; 512, 902, 1069, 1071 C.C.), no es posible en virtud del principio de preclusión, dejar pasar esa posibilidad impugnatoria para luego atacar la decisión firme a través de la acción de nulidad (cf. Hitters, op. cit., pág. 393). Cabe destacar en este punto que es deber del buen hombre de negocios seguir atendiendo y administrando sus negocios hasta que se puedan dar por debidamente concluidos y saldadas las cuentas (art. 512, C.C.). En estos casos pierde relevancia el domicilio real posterior del deudor y ha de estarse al lugar de la sede de la administración de sus negocios pues de otra manera se estaría afectando insanablemente el regular ejercicio del derecho de los acreedores (cf. en similar sentido Cam. 1° C.C. Mar del Plata, sala 3, RSI-209-15, I. del 12/05/2015; asimismo Cam. 2° C.C. La Plata, Sala 1, causa 117.818, RSD 245/14, sent. del 18/11/2014). Aunque se haya actuado en la creencia de que se lo hacía con buena fe, debió actuarse con la diligencia de un buen hombre de negocios, quien no puede actuar con ligereza, incurriendo en conductas azarosas y negligentes (arts. 1, 8 inc. 1°, 207, 218 del C. Comercio, 902, 1198 y cc. del C. Civil). La diligencia de un buen hombre de negocios (art. 59, ley 19.550) impone la previsión de acontecimientos que no resultan desacostumbrados en el ámbito de la actividad de que se trata según la experiencia común (conf. Halperín, "Sociedades Anónimas", 2ª ed., pág. 551). El art. 902 del Código Civil prescribe que cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la obligación que resulte de las consecuencias posibles de los hechos. Y esta regla no limita su radio a las condiciones especiales de la persona; abarca también las circunstancias en las que ésta, aun cuando no tuviera aptitudes sobresalientes, o se las pudiere adjudicar por título o profesión, actúa frente a serios riesgos o peligros. Son las condiciones externas en las que debe actuarse, debido a las cuales se debe poner especial atención ante las posibles consecuencias y, no obstante, se procede con ligereza y desatención (conf. Belluscio-Zannoni, "Código Civil Comentado", T° 4, págs. 65 y 68/70). Y este principio, debe enlazarse con la regla establecida en el art. 512 del Código Civil, en la medida de considerarse la omisión de aquellas diligencias que exigiere la naturaleza de la obligación, y que corresponden a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar (Causa n° 107.987 rsd. 16/10 del 18.2.10 "Belmonte c/Gaita"; esta Sala con diversa integración). Por ello en hipótesis como la presente, resulta necesario indagar en el caso que originó el reclamo nulitivo y cotejar los antecedentes que le precedieron, para poder descubrir si los vicios invocados no se pudieron verificar o manifestar en el curso de las instancias previas (cf. Gozáni, Osvaldo A., "Revisión de la cosa juzgada írrita y fraudulenta", pág. 80, Ed. Ediar, Buenos Aires, 2015). Aquí encontramos que el yerro que aquí se denuncia -connivencia lesiva de los accionados- no conlleva vicio en el acto del magistrado que homologó el acuerdo transaccional, dicha actitud, aún si fuera probada (v. sentencia exculpatoria en la causal por estafa seguida contra los aquí demandados, definitivamente rechazada por prescripción) no habilita revertir la sentencia dictada contra los intereses del representado, pues no podemos afirmar que en el expediente seguido contra el señor Marino por cumplimiento del contrato de compraventa existió apariencia de proceso o conculcación de la garantía constitucional de defensa en

juicios (cf. art. 18, C.N.). En su caso, los reclamos contra poderdante y mandataria debieron transitar por las vías pertinentes, no siendo la presente el ámbito para reclamar por dicha gestión profesional (cf. arts. 902, 909, 1870, 1198, 1204, C.C.). Por este fundamento, además de los ya expuestos, concluyo que la actitud procesal adoptada por el actor sella la suerte -adversa- de esta acción autónoma de nulidad. De las pretensiones ejercidas por el señor Marino el 8 de noviembre de 1995 y el 4 de octubre de 1996 surge sin hesitación su intención de recuperar sólo las mejoras introducidas a la propiedad reintegrada a sus vendedores (v. fs. 75 expte. cumplimiento y fs. 7/10 prueba anticipada, en ambas causas reclama U\$200.000 que imputa a lo invertido en el predio), pues nadie reclamaría mejoras respecto de un inmueble que aspira recuperar, o en el mejor de los casos, habría aclarado en dicho requerimiento el carácter subsidiario de su reclamo y su intención de privar de eficacia al acuerdo homologado circunstancia que, -insisto- no se ha materializado en los actuados. Finalmente he de adicionar que en materia negocial se promueve el cumplimiento del deber de coherencia del comportamiento, en cuanto a nadie debería permitírsele hacer valer un derecho en contradicción con su anterior conducta, contrariando los usos o la buena fe (cf. art. 1197, 1198, C.C.), pues en definitiva con ello se estaría habilitando un ejercicio abusivo o irregular del derecho (cf. art. 1071, C.C.). Por todo lo expuesto, corresponde rechazar la apelación planteada por el actor y consecuentemente, mantener lo decidido por el señor juez a quo- Conforme el resultado alcanzado, no corresponde abordar el resto de los agravios planteados por la impugnante. 5. Costas. Las costas generadas ante esta instancia, se imponen al actora en su calidad de vencida (art. 68, C.P.C.C.). Voto por la AFIRMATIVA. A la misma cuestión, la señora Jueza doctora Nuevo, por las mismas consideraciones, votó también por la AFIRMATIVA. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Por ello, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo, se confirma la sentencia apelada en todo lo que fuera motivo de agravio. Las costas generadas ante esta instancia, se imponen al actora en su calidad de vencida (art. 68, C.P.C.C.). Se difiere la regulación de los honorarios para la etapa procesal oportuna (art. 31 de la ley 8904). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Original:

[http://eolgestion.errepar.com/sitios/Contenidos/Originales/Originales%20Erreius/Jurisprudencia/TC/Rutina/2017/03.%20Marzo/28/MARINO%20RICARDO%20\(assign\).doc](http://eolgestion.errepar.com/sitios/Contenidos/Originales/Originales%20Erreius/Jurisprudencia/TC/Rutina/2017/03.%20Marzo/28/MARINO%20RICARDO%20(assign).doc) 014416E