

Escrituración Reconvención Nulidad Del Boleto Ausencia De Precio Determinado

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Reconvención. Nulidad del boleto. Ausencia de precio

determinado Se revoca la sentencia que había hecho lugar a la acción de escrituración, haciendo lugar parcialmente a la reconvención a fin de que se decrete la nulidad del boleto de compraventa ante la inexistencia de un precio determinado, y ordenando la restitución de lo percibido por los demandados. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 28 días del mes de agosto de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala ?B?, para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: ?Pavan de Vicario, Cristina c/ Morales, Alan Daniel y otro s/ escrituración? respecto de la sentencia de fs. 388/395, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: MAURICIO LUIS MIZRAHI.- CLAUDIO RAMOS FEIJOO.- ROBERTO PARRILLI.- A la cuestión planteada el Dr. Mizrahi, dijo: I. Antecedentes La sentencia de primera instancia, obrante a fs. 388/395, resolvió: a) Hacer lugar a la demanda promovida por doña Cristina Pavan de Vicario y condenó a los demandados Alan Daniel Morales y Omar Gabriel Morales a otorgar la respectiva escritura traslativa de dominio a favor de la actora, en relación a la porción indivisa que se había comprometida en venta; b) Rechazar totalmente las reconvenciones deducidas por los emplazados recién mencionados; c) imponer las costas a los demandados y reconvinientes vencidos. Contra el referido pronunciamiento, el co-demandado y reconviniente Omar Gabriel Morales dedujo sus agravios a fs. 409/411; y el otro co-accionado, y también reconviniente -Alan Daniel Morales-- planteó sus quejas a fs. 413/415. Ambas piezas fueron respondidas en conjunto por la actora a la luz del escrito que obra a fs. 416/421. La causa tiene su origen en la demanda de fs. 30/34. Se requiere al juez que, dentro del plazo que se determine, se condene a los demandados a otorgar la escritura traslativa de dominio y posesión de las partes indivisas del inmueble sito en Vélez Sársfield ?, Munro, Provincia de Buenos Aires; todo conforme al boleto de compraventa suscrito por las partes el 15 de abril de 2005. Se agrega en el escrito inaugural que el precio total fue acordado en U\$S 20.000, y que ese importe fue abonado en su totalidad a los vendedores. Como se anticipó, ambos demandados deducen reconvención contra la actora. En cuanto a Alan Daniel Morales, lo hace a fs. 69 vta./70. Reconviene por la causal de nulidad, lesión subjetiva, que contempla el art. 954 del derogado Código Civil. Precisa que las prestaciones incorporadas al boleto son desproporcionadas por lo que plantea la necesidad de una recomposición, a fin de que aquella desproporción cese en detrimento de su patrimonio. Postula que el boleto que lo liga plasmó en su perjuicio ?términos equívocos en cuanto al precio, fecha de cumplimiento, y demás cláusulas?, las que pide sean anuladas por ser producto de una lesión subjetiva. En lo que respecta a Omar Gabriel Morales, su reconvención corre glosada a fs. 92/94. Adhiere a la que fuere planteada por su hermano Alan Daniel; pero deja a salvo que ?la reconvención comprende el pedido de declaración de acto simulado?. Es un reclamo que realiza en subsidio para el ?casi improbable caso que se rechazare la nulidad planteada?; y ello en función de la presentación de fs. 66/72 del ya mencionado Alan Daniel. La acción simulatoria la realiza tras la invocación de que el verdadero acto celebrado con la actora fue ?una autorización de venta a precio real?. O sea, denuncia que ?el precio definitivo quedó supeditado a una venta del bien a valor real abonándose entonces la diferencia que surgiría entre lo pagado y el valor real, a favor de los demandados?. Finalmente, acumuló a su reconvención la pretensión de que la actora rinda cuentas de los frutos obtenidos por el alquiler de los dos locales que integran el inmueble cuyas partes indivisas es el objeto de autos. II. Contenido de la decisión de primera instancia Como quedó dicho, el juez de grado hizo lugar a la demanda de la actora y condenó a los demandados a otorgar la posesión y escritura traslativa de dominio de lo vendido. En lo relativo a las contrademandas, también precisamos que las rechaza. El fundamento de la desestimación es que entendió prescriptas ?las reconvenciones fundadas en la nulidad de acto jurídico por el vicio de lesión y simulación? (ver fs. 392 vta.). Por otra parte, en lo que hace a la reconvención deducida por rendición de cuentas, el juez también la rechaza en función de que no se produjo prueba alguna que logre acreditar que la actora fuera en los hechos la administradora del condominio. III. Contenido de los agravios de los demandados y reconvinientes En lo atinente a Omar Gabriel Morales, sostiene que la acción deducida por simulación no se hallaba prescripta. Invoca el art. 4030 del Código Civil anterior, segundo párrafo; y del cual se desprende que el plazo de prescripción no se computa desde la fecha del boleto de compraventa -como lo hace el juez-sino desde la oportunidad en que en que se hubiere intentado desconocer la simulación. Partiendo entonces de ese piso de arranque postula que no se concretó en la causa prescripción alguna. Sostiene que los U\$S 20.000 entregados a la compradora ?era a cuenta de la mayor cantidad que surgiría al momento de la venta a terceros?. Afirma, así, que el boleto ?contiene una indeterminación de un elemento esencial, cual es el precio?. Empero, por otro lado, admite el quejoso que en el caso se trató de una venta, ?pero que contiene un mandato para la venta del inmueble a efectos de

integrar con el producido de la misma el precio real de la operación?. Entonces, entiende que el precio de la compraventa será determinado una vez que se proceda a vender el inmueble. También destaca el apelante que no resulta razonable que el precio total de la venta sean los referidos U\$S 20.000; ya que ese monto representa la mitad del valor real del objeto vendido. Por último, también se agravia el recurrente de que se rechazara la reconvencción por rendición de cuentas. Pretende sustentar su queja en la declaración de un testigo -Américo Antonio Marcón-y en un informe donde se certificaría que los locales están habilitados para su explotación comercial. En lo que respecta a los agravios de Alan Daniel Morales, sus planteos son prácticamente idénticos a los de su hermano Omar Gabriel; y a esta cuestión me he de referir en el acápite V.1. de este voto. IV. La sanción del Código Civil y Comercial No hay cuestionamiento de las partes respecto de la decisión de la juez de grado de aplicar al caso la normativa prevista en el Código Civil anterior. Sin perjuicio de ello, diré que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1° de la ley 27.077 (B.O n° 33.034 del 19-12- 2014), que modificó el art. 7 de la ley 26.994, el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por esta última, que fuera promulgada por decreto 1795/2014 (B.O. n° 32.985 del 8-10-2014), ha entrado en vigencia el 1 de agosto pasado por lo que, dada la cuestión relativa a la vigencia de las normas sucesivas en el tiempo, se hace necesario determinar los alcances del nuevo texto legal en el presente caso. Al respecto el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación fija en su artículo 7° las reglas a seguir en estos casos estableciendo que: ?A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?. Como se aprecia, en materia de derecho intertemporal, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo y salvedad hecha de la evidente omisión incurrida en el primer párrafo del adverbio ?aún?, el nuevo cuerpo legal ha decidido mantener el mismo texto y sistema que el derogado art. 3° del Código Civil, según reforma de la ley 17.711. De este modo, con las aclaraciones ya realizadas en materia contractual, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación es aplicable a las relaciones y situaciones jurídicas futuras; a las existentes a la fecha de su entrada en vigencia, tomándolas en el estado en que se encuentren -en este caso regirá los tramos de su desarrollo no cumplidos- y también, a las consecuencias no agotadas de relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley. Pues bien, al ser el daño un presupuesto constitutivo de la responsabilidad (cfr. arts. 1716 y 1717 del Código Civil y Comercial de la Nación y art. 1067 del anterior Código Civil), aquél que diera origen a este proceso constituyó, en el mismo instante en que se produjo, la obligación jurídica de repararlo. En consecuencia, dicha relación jurídica, al haberse consumado antes del advenimiento del actual Código Civil y Comercial de la Nación, debe ser juzgada -en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas-de acuerdo al sistema del anterior Código Civil - ley 17.711 (ver en este sentido, Luis Moisset de Espanes, ?Irretroactividad de la ley?, Universidad de Córdoba, 1975, en especial p. 22 y 42/43, p. IV, apartado ?b?). Esta es la solución que siguió este Tribunal en pleno, in re, Rey, José J. c. Viñedos y Bodegas Arizu S.A.? del 21/12/1971, publicado en La Ley on line, AR/JUR/123/1971, cuando luego de sancionarse la reforma de la ley 17.711 se produjeron resoluciones contradictorias respecto de la aplicación temporal de ésta. Allí, la mayoría entendió que el hecho ilícito se produce instantáneamente, no quedando sometido a acción alguna del tiempo, por lo cual corresponde atribuir a la ley antigua la regulación de los presupuestos de existencia de la obligación de reparar el daño causado, así como su contenido, inclusive la extensión del daño y su evaluación (cfr. Belluscio Augusto C.- Zannoni Eduardo A., ?Código Civil y leyes complementarias...?, Buenos Aires, 1979, tomo 1, p. 28). Lo expuesto no significa que no participemos de la opinión de que todo lo atinente a la aplicación temporal del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación debe seguirse una hermenéutica que no limite su efectiva vigencia. Es que, como con acierto lo recordaba Vélez Sarsfield en su nota al viejo art. 4044 -luego derogado por la ley 17.711- ?el interés general de la sociedad exige que las leyes puedan ser modificadas y mejoradas, y que las leyes nuevas, que necesariamente se presumen mejores, reemplacen cuanto antes a las antiguas, cuyos defectos van a corregir?. Sin embargo, por las razones antes expuestas, en este caso puntual ha de regir la limitación ya señalada por aplicación del principio consagrado en el art. 7 del mismo cuerpo legal. De todos modos, con Código viejo o nuevo, la interpretación que guíe esta decisión, y cualquier otra, no puede desconocer la supremacía de la Constitución Nacional, ni los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte, no ya solo porque lo recuerde el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (art. 1° y 2°), sino porque así lo manda la Constitución Nacional (cfr. art 31 y art 75 inciso 22°). Sin duda, tampoco pueden soslayarse los valores que inspiran nuestro ordenamiento jurídico; los que se sintetizan en el mandato de ?afianzar la justicia?, contenido en el Preámbulo de nuestra Constitución, que no es letra vana. En conclusión, por las razones expuestas, y tal como lo sostuvo el juez de primera instancia, se ha de aplicar al caso las previsiones del Código Civil derogado. V. Estudio de los agravios V.1. Alcance del recurso de apelación de Omar Gabriel Morales Comenzaré por decir que las supuestas quejas del co-demandado y reconviniendo Alan Daniel Morales de fs. 413/415 abordan

puntos que no han sido introducidos en su contestación de demanda y reconvencción. Por lo tanto, no se han de tener en cuenta sus agravios; dado que al Tribunal le está vedado abordar temas que no han sido sometidos al juez de primera instancia (arts. 271 y 277 del CPCC). Sin embargo, dado que en la especie estamos ante un litis consorcio necesario, no ha de regir el principio de personalidad del recurso. Por lo tanto, todo lo que se decida en relación a la apelación de Omar Gabriel Morales ha de beneficiar a su hermano; lo que así corresponde dejar establecido (arg. art. 89 del ritual).

V.2. La no prescripción de la reconvencción por simulación. No he de coincidir con el juez de grado en el sentido de que la reconvencción por simulación de Omar Gabriel Morales se halla prescripta. Veamos. El segundo párrafo del art. 4030 del Código Civil anterior (aplicable al caso) dispone que prescribe a los dos años la acción para dejar sin efecto entre las partes un acto simulado. Y luego agrega la norma que "El plazo se computará desde que el aparente titular del derecho hubiere intentado desconocer la simulación?". Para mi criterio el intento de la actora de desconocer la supuesta simulación invocada no es la celebración de la mediación sino la carta documento remitida por el apoderado de Cristina Pavan de Vicario el 27 de octubre de 2009; pues en ella designa a una Escribana para celebrar la escritura traslativa de dominio de las partes indivisas, y se intima a los destinatarios (los aquí demandados y reconvinentes) a acercarle a la notaría "la documentación necesaria para la celebración de la escritura antes referida" y "bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento, de iniciar acción judicial por escrituración" (ver fs. 361). La mentada carta documento cabe tenerla por válida no obstante haber sido devuelta al remitente con la leyenda "cerrado con aviso" (ver el informe de fs. 187). Es que el despacho fue dirigido a Vélez Sársfield, de Munro; que es precisamente el lugar donde los vendedores constituyeron domicilio especial para "cualesquiera notificaciones" (ver la cláusula décima del boleto, apartado a), a fs. 354). Es verdad que Omar Gabriel Morales deduce su reconvencción el 7 de diciembre de 2011 (ver cargo de fs. 94 vta); es decir, luego de transcurridos los dos años de la carta documento de fs. 361. Sin embargo, conforme al acta de fs. 2, del 17 de marzo de 2010, los vendedores "reconvienen" por nulidad del boleto de compraventa (nulidad que involucra, desde luego, a la simulación), concluyendo allí la mediación. De tal forma, por aplicación de la ley 25.661 (que modificó el art. 29 de la ley 24.573), vigente en ese entonces, se suspendió el curso de la prescripción por un año. Así las cosas, computando el curso de la prescripción de dos años desde el 27 de octubre de 2009 (fecha de la carta documento de marras), al que debe añadirse un año pues -como se dijo-dicho lapso estuvo suspendido, debe concluirse que la prescripción recién operaba el 27 de octubre de 2012; vale decir, con posterioridad al momento en que se dedujo la reconvencción (ver fs. 94 vta). Por ende, en síntesis, cuando se impetra la demanda reconvenccional la acción por simulación no se encontraba prescripta; lo que así lo declaro en este voto.

V.3. Desestimación de la simulación. Inexistencia de prueba. No se necesita mucho esfuerzo para decidir que la pretendida acción simulatoria, incorporada a la acción de nulidad, tiene que ser rechazada de plano; sencillamente por la ausencia total de prueba. Las deficiencias del boleto de compraventa de fs. 353/354 -que son graves e insalvables, y que ocasionarán su nulidad; ver el acápite V.4 -no pueden llevar de la mano a sostener que existió entre las partes otro acuerdo -el hipotéticamente disimulado-mediante el cual se otorgaría un mandato a la que aparece como compradora para que a su vez venda el bien e integre no se sabe cuál diferencia de precio. Vale decir, que del texto del boleto de fs. 353/354 de ningún modo puede concluirse que se pactó en verdad "una autorización de venta a precio real", o que la compradora debía vender el bien "a valor real abonándose entonces la diferencia que surgiría entre lo pagado y el valor real"; tal como unilateralmente se plantea a fs. 92 vta. Por supuesto que algunas aserciones del mencionado documento -tales como la que dice que "con posterioridad a la venta de la finca" "la compradora se compromete a abonar el dinero restante" (cláusula quinta, apartado b), a fs. 353 vta. 354-podrían servir como apoyatura o algún indicio de que medió tal vez (hipotéticamente) una simulación; pero si fuera así tendría que haberse certificado como corresponde en el curso del proceso con alguna verosimilitud; lo que - repito-no ha sido así. Muy lejos se estuvo de reunirse los indicios graves y concordantes; tal como lo exige el art. 163, inc. 5, del Código Procesal. Lo expuesto significa, para decirlo en otras palabras, que ninguna prueba se ha colectado que, al menos, sugiera indirectamente de que ese mandato o autorización de venta existió en la realidad. En este sentido, diría que todo lo que obra en el expediente al respecto deviene totalmente inútil. Efectivamente, lo que se acaba de precisar se comprueba tras el análisis detallado del material existencial de la causa. Véase la declaración de Castelli de fs. 196/197; de Edgardo Fabian Buzzi, a fs. 200/201; y de Beltrame, a fs. 202; y tampoco podemos hallar alguna orientación con la absolución de posiciones de Alan Daniel Morales, a fs. 207. Repárese que, por un lado, dice el absolvente que no sabía que se trataba de un boleto de compraventa (absolución a la posición tercera, a fs. 207) y, por el otro, nos indica que "el precio convenido por la compraventa ascendió a la suma de dólares estadounidenses veinte mil" (ver posición séptima de fs. 206 y absolución de fs. 207 vta.). En resumidas cuentas, una vez examinado como corresponde el expediente, diría que solo hay dos elementos de relativo valor; aunque ninguno enderezado a probar la simulación articulada, como tampoco autorizan a sospecharla. Uno de ellos, es la experticia de fs. 307/308 que, para la fecha del boleto, le otorga a la totalidad del inmueble (el 100 %) un valor de U\$S 228.432 (ver fs. 308). Esta tasación en forma alguna ayuda a poder concluir que la venta del 16,66 % de la finca (lo comprometido en el boleto de compraventa) en U\$S 20.000 comportó una transacción a un

precio irrisorio, y ni tampoco vil; aunque matemáticamente -haciendo la división-otorgaría a lo vendido supuestamente el valor de unos U\$S 36.800. Sin perjuicio de que esta última cantidad, de atribuirse como valor a lo comprometido en venta, no comporta (como ya se dijo) que la suma de U\$S 20.000 deje de ser un precio serio, de todos modos esa deducción sería equivocada, dado que bien sabemos que no es lo mismo enajenar el total de la unidad que aisladas partes indivisas; además de que pueden estar en juego otras circunstancias (ver Gregorini Clusellas, Eduardo, en Bueres-Highton, ¿Código Civil y leyes complementarias?, t. 3C, p. 383, ed. Hammurabi, 2005). El otro elemento de relativo valor de la causa es la declaración del testigo Marcón de fs. 198/199, quien era el administrador de la totalidad del inmueble de autos. Pero como lo anticipé, esta deposición en nada ayuda a presumir que en estos autos estamos ante un negocio simulado; aunque sí es relevante el testimonio por lo que se dirá en el acápite V.6. A mérito de todo lo narrado, no me queda otra alternativa que rechazar la acción del reconviniente Omar Gabriel Morales en el sentido de que el boleto de compraventa de fs. 353/354 comportó un acto simulado; sin perjuicio de lo que se dirá respecto de la nulidad incorporada a la reconvencción (ver el acápite V.4.) Es que, de decidirse del modo inverso, echaríamos por tierra lo que es un regular proceso judicial, porque atribuiríamos valor de pruebas a meras articulaciones unilaterales del apelante; lo cual, obviamente, constituiría una arbitrariedad. V.4. La nulidad del boleto de compraventa El boleto de compraventa de fs. 353/354, a pesar de todos los esfuerzos realizados mediante la intensa búsqueda de elementos en el expediente, lo estimo insalvable; de lo que deviene que no queda otra posibilidad que decretar su nulidad. Trataré de explicarlo. La cláusula quinta del boleto es absolutamente contradictoria (ver fs. 353 vta./354) y, como lo diré después, ninguna pieza de la causa ha logrado esclarecerla. En efecto, las primeras tres líneas de dicha cláusula nos dice que ¿El precio total, fijo e inamovible de esta compraventa será la suma de U\$S 20.000?. Hasta aquí uno está tentado a pensar que la cantidad indicada es el precio total mediante el cual se venden las porciones indivisas; tal como lo sostiene la parte actora y el mismo juez que me precedió. Sin embargo, causa sorpresa lo que se indica después en la misma cláusula. Por una parte, resultan inexplicables los agregados que siguen: se dice que ¿la compradora abonará a los vendedores (todo indica que se trata del ¿precio total? de U\$S 20.000) con las modalidades siguientes: a) al contado en este acto U\$S 20.000 que los vendedores reciben de conformidad y extienden por medio del presente recibo y carta de pago; b) Si con posterioridad a la venta de la finca objeto de este contrato, quedara dinero a favor de los vendedores, la compradora se compromete a abonar el dinero restante, contra la entrega de la posesión en el acto de firma de la escritura pública traslativa de dominio?. Por otra parte, complica más la cuestión del precio de la operación la cláusula sexta 1- (ver fs. 354): se señala allí que ¿Se entregará la posesión contra el pago del saldo de precio y la escrituración, con la intervención del escribano público, designado por la compradora?. Entonces ¿cuál es el precio de la compraventa? Se ignora por completo. Obsérvese que la cláusula quinta hace mención al ¿dinero restante?; y la sexta 1-, recién transcrita, al ¿pago del saldo?. Nos preguntamos ¿a qué saldo se refiere? ¿de qué monto sería ese ¿saldo?? Nada se precisa. Además, el citado apartado b), de la cláusula quinta, (ver fs. 353 vta.), dice ¿Si con posterioridad a la venta?. Me interrogo ¿a qué venta hace mención? ¿a la venta que supuestamente instrumenta el boleto de fs. 353/354? ¿a una venta posterior, como postulan los reconvinientes? Todo eso no puede de ningún modo detectarse. De ahí que en la presente operación la realidad es que no media un ¿precio cierto en dinero?, como lo exige el art. 1323 del anterior Código Civil (aplicable al caso; ver acápite IV de este voto). En consecuencia, claro está -vale la pena reiterarlo-que el boleto de compraventa de fs. 353/354 no tiene un precio cierto, sino indeterminado. Obsérvese que en la especie no se dan ninguna de las posibilidades indicadas en el art. 1349 del citado Código Civil, para considerar el precio ¿cierto?; ya que no se deja su designación al arbitrio de una persona determinada ni tiene referencia alguna a ¿otra cosa cierta?, como dice la norma. Es sabido que el precio es un requisito básico y esencial de la compraventa. Sobre la cuestión, debe tenerse muy en cuenta el precepto del art. 1355 del referido Código Civil. Dicha norma nos indica expresamente que la compraventa es nula no solo ¿cuando el precio fuere indeterminado? (que es nuestro caso), sino también si la cosa se vende por lo que fuera ¿su justo precio?; ¿o por lo que otro ofreciera por ella?, o ¿si el precio se dejare al arbitrio de uno de los contratantes?. Lo expuesto quiere decir que, aunque hipotéticamente quisiéramos encuadrar el presente contrato en los últimos supuestos indicados, de todos modos la operación estaría fulminada con la nulidad, dado que no obran constancias que me habilite a la determinación del precio con una razonable certeza (ver Borda, Guillermo A., ¿Tratado de Derecho Civil. Contratos?, 9ª edición, actualización de Alejandro Borda, t. I, p. 84 y sigtes., ed. La Ley, 2008; Lagomarsino, Carlos A. R. en Belluscio, Augusto C. (Director) y Zannoni, Eduardo A. (Coordinador), ¿Código Civil y leyes complementarias?, t. 6, p. 362 y sigtes., ed. Astrea, 1986; Gregorini Clusellas, Eduardo, en Bueres, Alberto J. (Director) y Highton, Elena I. (Coordinadora), ¿Código Civil y normas complementarias?, t.3 C, p. 380 y sigtes., ed. Hammurabi, 2005). Soy consciente de que los jueces, al interpretar los contratos, deben seguir el principio de conservación; esto es, el conocido favor negotii que obliga al intérprete a optar por la solución que importe mantener la validez del contrato, cuando la cláusula en cuestión posibilite arribar a una solución contraria, o sea a su invalidez (art. 218, inc. 3º, del derogado Código de Comercio). No obstante, en este caso no resulta viable seguir aquel principio. Ya señalé en el acápite V.3. la grave falencia que comporta la llamativa orfandad

probatoria de estos autos; y, en ese aspecto, destaqué que la gran mayoría de las fojas del expediente son inútiles para decidir este pleito. Precisamente, de la referida conclusión, se deriva que no es posible aquí detectar cuál fue la intención o voluntad común de las partes (art. 218, inc. 1º, Cód. de Comercio citado); no hay otras disposiciones del boleto que me permitan interpretar la importantísima cláusula sexta, que es altamente contradictoria (art. 218, inc. 2º, Código de marras). Igualmente, por esa falta total de elementos probatorios, tampoco puedo acudir a las conductas y comportamientos que han tenido las partes y relacionar los hechos que ellas llevaron a cabo, subsiguientes al contrato (art. 218, inc. 4º, apuntado Cód. de Comercio); todo ello con la esperanza (aquí frustrada) de hallar alguna luz que me autorice a interpretar adecuadamente, a través de un mecanismo de integración, las cláusulas del mentado boleto de compraventa (ver Rouillón, Adolfo A. N. (Director) y Alonso, Daniel F. (Coordinador), ?Código de Comercio. Comentado y anotado?, t. I. p. 452 y sigtes., ed. La Ley, 2005; Lorenzetti, ?Tratado de los contratos. Parte General?, p. 455 y sigtes., ed. Rubizal- Culzoni, 2004; Hernández, Carlos A., en Lorenzetti, Ricardo Luis (Director), ?Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado?, t. VI, p. 117 y sigtes., ed. Rubinzal-Culzoni, 2015). Por las razones expuestas, se hará lugar parcialmente a la reconvencción y propondré al Acuerdo que se decrete la nulidad del boleto de compraventa de fs. 353/354. V.5. La obligación de restituir de los demandados y reconvinentes La nulidad que aquí se propone del boleto de compraventa (ver el acápite V.4.), comporta la invalidez completa del acto. Como bien se ha dicho, ?anular? implica tener a aquel como no ocurrido y vuelve las cosas al estado anterior a su celebración. El art. 1050 del Código Civil anterior es terminante al respecto. Como consecuencia del efecto de la nulidad, desde luego que los demandados y reconvinentes tendrán que restituir lo recibido en virtud del acto anulado; tal como lo prescribe el art. 1052 del citado Código. En el caso, a su vez, como la suma entregada ha sido dinero (en este supuesto, dólares estadounidenses) corresponderá el pago de los respectivos intereses, que -tal cual lo ordena la ley aplicable-?debe hacerse desde el día en que la suma de dinero fue pagada? (art. 1054, del Código Civil anterior). (Ver Borda, Guillermo A., ?Tratado de Derecho Civil. Parte General?, actualización de Guillermo J. Borda, t. II, p. 431 y sigtes., ed. La Ley, 2008). Conforme a lo delineado, pues, se condenará a Alan Daniel Morales y Omar Gabriel Morales a restituir a la actora, dentro de los diez días de quedar firme la presente, la cantidad de veinte mil dólares estadounidenses (U\$S 20.000), con más un interés compensatorio del seis por ciento (6%) anual, a computar desde el 16 de abril de 2005. V.6. Rechazo de la rendición de cuentas El juez de grado rechazó la acción acumulada por rendición de cuentas entablada por Omar Gabriel Morales en su reconvencción. Para así decidir, el magistrado que me precedió tuvo en cuenta: a) que la actora, de un modo expreso, señaló que nunca tuvo a su cargo la administración de los locales alquilados en el inmueble de autos y que, en consecuencia, no efectuó nunca el cobro de alquileres o frutos (ver fs. 104 y 134); b) Que corrobora lo expuesto en el apartado anterior, la declaración testimonial de Américo Antonio Marcón, de fs. 198/199, quien señaló que ?estábamos como administradores de los dos locales y del mantenimiento de la propiedad? (ver fs 198 vta.). No obstante, manifiesta el deponente que solo le rendía cuentas a la Sra. Iarmila Pavan; que no es quien acciona en este juicio; c) que, además, y este dato es sustancial, ninguna prueba se colectó que certificara, o siquiera insinuara, que podría llegar a tener visos de realidad el planteo del reconviniente. Debo decir entonces que lo que el quejoso expone a fs. 411/411 vta. como ?agravio?, no lo es en verdad; ya que no hay una crítica concreta y razonada de los argumentos esbozados en la sentencia (art. 265 del ritual). Más aun, el apelante reconoce y admite lo sostenido por el juez; y solo se limita a decir que dicha administración de los locales en cabeza de la actora habría que ?presumirla? por la circunstancia de constituir una condómina del bien. Por supuesto, ello es inaudible. En suma, bien se observará pues que el quejoso nada rebate a lo que sustenta la decisión; por lo que, como lo dije, no hay agravio. Esta situación conlleva, inevitablemente, a declarar desierto el recurso de apelación en este específico punto (art. 266 del CPCCN). Así lo propondré al Acuerdo. VI. Las erogaciones causídicas Dado el modo en que se resuelve, estimo que tanto las costas de primera como de segunda instancia se deben distribuir en el orden causado. VII. Conclusión Por las consideraciones fácticas y jurídicas desplegadas a lo largo del presente voto, propongo al Acuerdo: a) revocar la sentencia de grado en cuanto hace lugar a la acción de escrituración, rechaza totalmente la acción de nulidad y aplica las costas a los demandados y reconvinentes. b) Tener por firme y consentido lo decidido por el juez respecto de la reconvencción por rendición de cuentas. c) Hacer lugar parcialmente a la reconvencción, y declarar la nulidad de boleto de compraventa de autos. d) Condenar a Alan Daniel Morales y Omar Gabriel Morales a restituir a la actora, dentro de los diez días de quedar firme la presente, la cantidad de veinte mil dólares estadounidenses (U\$S 20.000), con más un interés compensatorio del seis por ciento (6 %) anual, a computar desde el 16 de abril de 2005. e) Aplicar las costas de primera y segunda instancia en el orden causado. Los Dres. Ramos Feijóo y Parrilli, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Mizrahi, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: MAURICIO LUIS MIZRAHI CLAUDIO RAMOS FEIJOO ROBERTO PARRILLI Es copia fiel del Acuerdo que obra en la Pág. n° a n° del Libro de Acuerdos de esta Sala B de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.- Buenos Aires, Agosto 28 de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, resuelve: a) revocar la sentencia de grado en cuanto hace lugar a la acción de escrituración,

rechaza totalmente la acción de nulidad y aplica las costas a los demandados y reconvinientes. b) Tener por firme y consentido lo decidido por el juez respecto de la reconvención por rendición de cuentas. c) Hacer lugar parcialmente a la reconvención, y declarar la nulidad de boleto de compraventa de autos. d) Condenar a Alan Daniel Morales y Omar Gabriel Morales a restituir a la actora, dentro de los diez días de quedar firme la presente, la cantidad de veinte mil dólares estadounidenses (U\$S 20.000), con más un interés compensatorio del seis por ciento (6 %) anual, a computar desde el 16 de abril de 2005. e) Aplicar las costas de primera y segunda instancia en el orden causado. Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecho, devuélvase. Fecha de firma: 28/08/2017 Firmado por: TRIBUNAL, JUECES DE CÁMARA 019858E