

Compraventa De Inmueble Boleto De Compraventa Pago En Cuotas Prueba Con Pagares

JURISPRUDENCIA

Compraventa de inmueble. Boleto de compraventa. Pago en cuotas.

Prueba con pagarés Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por resolución de contrato, acción reivindicatoria, desalojo y daños y perjuicios entablada contra el adquirente por boleto de compraventa de una unidad funcional construida sobre dos lotes de propiedad de los accionantes.

En la Ciudad de Azul, a los 1 días del mes de Marzo de 2018 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Esteban Louge Emiliozzi y Lucrecia Inés Comparato y, encontrándose vacante la restante vocalía, para dictar sentencia en los autos caratulados: "TORRES ANGELICA ALEJANDRA Y OTRO/A C/ FERNANDEZ LILA ZAIRA Y OTRO/A S/RESOLUCION CONTRATO COMPRA/VENTA INMUEBLES ", (Causa N° 1-62706-2017), se procede a votar las cuestiones que seguidamente se enunciarán en el orden establecido en el sorteo oportunamente realizado (arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C.), a saber: Doctores COMPARATO-LOUGE EMILIOZZI .-

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES- 1ra.- ¿Es justa la resolución de fs. 380/387vta.? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION: la Señora Jueza Doctora COMPARATO dijo: I. a) La presente demanda por resolución de contrato, acción reivindicatoria, desalojo y daños y perjuicios fue promovida por los Sres. Angélica Alejandra Torres y Germán Orlando Ruiz contra Lila Zaira Fernandez y Héctor Domingo Díaz. Refieren, en su escrito inicial de fs. 43/50vta. ser propietarios (conf. informes de dominio adjuntados) de dos lotes anexos sitios en la intersección de las calles Alte. Brow e Ituzaingo de Tandil, matrículas ? y ?.El primero de ellos adquirido en agosto de 1995 por compraventa a los Sres. Hugo A. Lendez y Gabriel H. Montarulli; y el segundo adquirido en julio de 1994, ambos ante la escribanía Pizzorno. Señalan que en el año 1996 ambos terrenos fueron utilizados en la construcción de un complejo de 6 unidades funcionales, de las cuales 5 fueron vendidas a distintos compradores. Una de ellas, la Unidad Funcional N°5 ubicada en Ituzaingo ? fue adquirida por los ahora demandados mediante boleto de compraventa suscripto entre las partes con fecha 15/3/1996. Que, en ese boleto de pactaron las siguientes condiciones:

a) En la fracción de terreno detallada como: Circ. I, Sección ?, Chacra ?, Manzana ?, Parcela ? se construirían 6 viviendas industrializadas marca ?Hormisol? las cuales fueron construidas conforme a lo pactado, b) El precio total de contado convenido, en este caso, fue de dólares veinte mil (U\$S 20.000), con más intereses pactados sobre saldo deudor. Así las cosas, se pactó como forma de pago una entrega de Dólares diez mil (U\$S 10.000) y una financiación con intereses por los otros dólares diez mil restantes. El saldo se convino con un pago de cuotas consecutivas a partir del 10/4/1996 en 72 cuotas de dólares doscientos ochenta y nueve (U\$S 289). Es decir que el precio total financiado se pactó en U\$S 30.808.- Destacan que la obra se realizó acorde a lo concertado y se entregó la posesión del departamento a los compradores, mientras ellos cumplían con las cuotas convenidas en forma. Que, sorpresivamente luego de algunos meses de entregada la unidad se dejaron de abonar las cuotas por parte de los accionados. Que, dentro del complejo había otros cuatro departamentos de los cuales los compradores de dos de ellos, abonaron en tiempo y forma las cuotas, mientras los otros dos junto a los ahora demandados también dejaron de pagar. Que, quienes abonaron las cuotas hasta el final fueron las Sras. Castillo y Ramirez, mientras que los otros deudores resultan ser el matrimonio Acosta-Rivas, adquirentes de la Unidad Funcional N°? y el matrimonio Sanchez- Errandosoro, adquirentes de la unidad funcional N°? y que también están siendo reclamados judicialmente. Asimismo, la Sra. Castillo inició juicio de escrituración por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial N°1 de Tandil en autos: ?Castillo Célida Lilia c/ Ruiz, Carlos y otro s/ Escrituración?. Indican que la mora en el pago de las cuotas de los tres contratos vigentes que representaban una deuda aproximada de Dólares Novecientos mensuales, ocasionó que los trámites que se estaban realizando a los fines de la escrituración de las unidades se vieran intempestivamente frenadas por la falta de pago. Por ello, no se pudo obtener el final de obra del Complejo del cual se presentaron oportunamente los planos en la Municipalidad y en Catastro de la Provincia de Buenos Aires y por consiguiente quedó el trámite de inscripción de la afectación a Propiedad Horizontal de los terrenos originales en las unidades funcionales construidas en suspenso. Que, se tramitó también la apertura de los servicios municipales y sanitarios para cada unidad en forma individual, de los cuales los compradores no han abonado a la fecha ninguna de las deudas originadas en ese carácter, según los informes que se acompañan, los cuales rondan una deuda global de casi \$20.000. Consideran que esta situación de mora de las cuotas pactadas y de los impuestos tanto municipales como provinciales por parte de los compradores, hizo que comenzaran a recibir intimaciones de pago de los organismos tributarios, más las deudas originadas en solicitudes de préstamos contraídos a los fines de la ejecución de la obra en sí misma. Ello, originó un estado de cesación de pago, dado que las únicas cuotas de las dos unidades que se continuaron percibiendo

fueron pesificadas y no alcanzaban para cubrir todos los gastos para concluir el proyecto. Consecuentemente, organismos estatales como ARBA y la Municipalidad de Tandil iniciaron proceso de apremios con embargos de propiedades y otros. Asimismo, -como AFIP- inscribieron inhibiciones generales de bienes de ambos actores. La Agencia de Recaudación de Buenos Aires (Fisco de la Pcia.) inició dos trámites por deuda de impuestos inmobiliarios de los terrenos donde se construyeron las viviendas. Manifiestan que lo narrado ha originado un gran conflicto inter partes e incluso vecinal, dado que la otra unidad funcional existente la habitan junto con sus hijos. Que, luego de innumerables pedidos, intimaciones e intentos frustrados de pago y frente a la gravosa situación económica a la cual se los ha llevado se decidió iniciar la presente demanda, además de la exigencia de las dos familias que sí han terminado de pagar las cuotas y quieren escriturar. Por lo descripto, solicitan la resolución de contrato a los fines de recuperar la unidad funcional, con más los daños y perjuicios ocasionados, por lo cual el dinero recibido deberá tomarse como pago de los mismos. Esta decisión la tomaron en razón a que la exigibilidad de los montos que resultarían acordes a la deuda actualizada resulta de imposible cumplimiento por parte de los deudores, los cuales no poseen bienes, ni ingresos suficientes para afrontar dicha responsabilidad. En consideración de que los demandados hicieron uso exclusivo de la unidad durante estos años y con el pedido de la parte actora deberán restituirla, el dinero abonado por el mismo en razón del contrato y/o de la supuesta subrogación, será tenido en cuenta por el uso que el mismo hizo de la vivienda, el cual deberá ser considerado como un canon locativo mensual que será oportunamente calculado. Fundan en derecho, ofrecen prueba y solicitan la acumulación de expedientes.- b) A fs. 53 el Juez de la instancia de origen impuso al trámite las normas del proceso sumario. A fs. 183/199 se presentan los accionados a contestar la demanda, solicitando su rechazo con costas. Por imperativo procesal niegan y desconocen todos y cada uno de los hechos expuestos por la actora en la demanda, como la totalidad de la documentación acompañada que no sea objeto de especial reconocimiento. En su versión sobre los hechos, relatan haber celebrado un contrato de compraventa con los Sres. Germán Ruiz y Angélica Torres el 15/3/1996, habiendo pactado dicha operación en la suma de U\$S 20.000, más los intereses pactados sobre saldo deudor, el que se convino abonar -según cláusula tercera de dicho boleto- de la siguiente manera: una entrega en efectivo de U\$S 10.000 a la firma del contrato el que sirvió de suficiente recibo y comienzo de ejecución del contrato, y el saldo (U\$S 10.000) en 72 cuotas, mensuales, iguales y consecutivas de U\$S 289, incluyendo los intereses pactados en virtud de la cantidad de cuotas, las que fueron instrumentadas en pagarés con vencimiento mensuales del 1º al 10 y venciendo la primera de la referidas cuotas el 10/4/1996. Que, tal como consta en la documentación que adjuntan dicen haber abonado un total de \$ 29.973 de la siguiente manera: 1) U\$S 10.000 a cuenta y como principio de ejecución de contrato abonados al momento de la suscripción del boleto compraventa, 2) 47 cuotas de U\$S 289 instrumentadas en pagaré sin protesto, 3) 4 cuotas instrumentadas en un recibo por \$ 1156, de fecha 11/5/1999, 4) 2 cuotas instrumentadas en un recibo por \$ 578, de fecha 11/5/99, 5) La suma de \$ 3.500 imputable a cuenta de mayor cantidad instrumentada en un recibo de marzo de 1996, 6) 2 recibos por un total de \$ 1156, recibidos por cuenta y orden del Sr. Ruiz, expedidos por el Dr. Claudio Stacul, 7) Lo abonado por la suscripción de los convenios en los expedientes ?Compañía Credisur SRL c/a Ruiz Germán y otros s/ Cobro Ejecutivo? y ?Banca Nacional del Trabajo c/a Ruiz Germán y otra s/ Cobro Ejecutivo?, por un total de \$ 3.743,80. Destacan que los actores manifiestan que los codemandados dejaron de abonar las cuotas a los meses de entregada la posesión del bien, cosa que no ocurrió. Que, tomaron posesión en abril de 1996 y como puede observarse se han abonado 59 cuotas, abonando la última de ellas el 3/8/2000. Que respecto a los supuestos incumplimientos en lo concerniente a deudas inmobiliarias y municipales, éstas se produjeron por exclusiva responsabilidad de los actores. Refieren que los accionantes al no cumplir con su obligación de subdividir y crear legalmente las unidades funcionales, tanto para Arba como para Rentas de la Municipalidad de Tandil, el lugar donde se encuentra construida su vivienda catastralmente son dos lotes y no propiedades individuales. Que, mal pueden abonar sus impuestos o tasas que no pueden ser liquidadas individualmente respecto de cada departamento, por la sencilla razón que estos aún no existen como unidades funcionales, y no existen por culpa de los actores. Consideran que el negocio de los Sres. Torres-Ruiz consistió en construir diversos departamentos de un inmueble de su propiedad, comprometerlos en venta, para enajenarlos a diversos compradores con afectación a la Ley 13512. Señalan que mientras reclamaban la escrituración del inmueble tomaron conocimiento que el inmueble en el que se había construido el complejo había sido embargado preventivamente por la financiera Credisur SRL en los autos 27726 de trámite por ante el JCC 2, en el cual los actores se encontraban demandados. Dicho proceso judicial se encontraba avanzado y se había ordenado la venta de los inmuebles por subasta. A efectos de evitarla celebran los compradores aquí demandados (junto a los otros adquirentes Sanchez y Errandosoro) un convenio en carácter de tercer pagador de la deuda de los actores. En el marco de dicho acuerdo pagaron la suma de \$ 1838 -capital e intereses- más la suma de \$ 1200 -costas y costos-, subrogándose los derechos y acciones contra los aquí actores. Que, en el proceso judicial mencionado, y de las constancias allí vertidas surgiría la notificación a los deudores hoy actores. Computan a su favor el 50% de lo pagado, o sea un crédito por la suma de \$ 1554.- Manifiestan que lo mismo ocurrió con la causa n° 29490, siendo el acreedor en este caso la Banca Nacional del Trabajo, siendo también ejecutados los hoy actores, y tramitó también por

ante el JCC 2 de Tandil. En mayo de 2004 se diligenció un mandamiento de constatación, siendo que tenía fecha de subasta. Nuevamente dicen haber saldado la deuda de los aquí actores, los demandados junto a los señores Sanchez y Errandosoro, sumando en esta oportunidad a los Sres. Acosta y Rivas. Otro incumplimiento que denuncian es la construcción de una nueva unidad funcional en espacios que -en relación al plano de 1998- constituía espacios comunes descubiertos, situación revelada en la inspección de la Municipalidad en el año 2007. Concluyen entonces que de su parte han dado acabado cumplimiento a todas las obligaciones asumidas; que la actora no han cumplido con la afectación al régimen de la ley 13512 y posterior escrituración y además, están violando el régimen de espacios comunes descubiertos. Fundan en derecho. Ofrecen prueba. A fs. 208/209 se abre la causa a prueba por el plazo de 30 días. c) Una vez producida la prueba y certificada por el actuario el señor Juez de grado resolvió a fs. 380/387vta. rechazar la demanda por resolución de contrato incoada por los actores Angélica Alejandra Torres y Germán Orlando Ruiz contra Lila Zaira Fernandez y Héctor Domingo Díaz, imponiendo las costas a los actores vencidos y difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad prevista por el art. 51 de la ley 8904.- El fallo fue recurrido por la parte actora a fs. 389 siendo concedido a fs. 390 en forma libre. Una vez arribados los autos a este Tribunal los recurrentes expresaron agravios a fs. 409/413 recibiendo responde de la contraparte a fs. 415/429. Tratan en forma separada cada uno de los fundamentos siguiendo los lineamientos de la sentencia en crisis, para una mayor claridad: a) Respecto de la cancelación de saldos. Pagarés: El a-quo entiende que los pagarés acompañados por los demandados demuestran ser parte del pago del saldo de precio del contrato reconocido entre las partes. Con relación a ello, consideran necesario que se observen detenidamente los mismos, donde pueden leerse los nombres de quienes se obligaron al pago, montos en números y letras, número de supuestas cuotas; pero no dicen, en su mayoría, a quien se debe pagar los mismos ni por qué causan se libranon. No coinciden con el sentenciante con la postura de que la parte actora ha tenido que probar el pago, sino todo lo contrario, conforme lo sostiene la jurisprudencia dominante quien debe probar el pago es el deudor, y en este expediente no se ha hecho. Que, no hallándose debidamente acreditada la conexión entre el supuesto pago oportunamente realizado por los demandados y la deuda informada por los actores, no cabe sino restar validez convictiva a los pagarés acompañados por los accionados, lo que así solicitan se decida. b) Pagos posteriores. Pesificación deuda: Entienden que no se ha demostrado que los pagos (que fueron reconocidos como hechos por los testigos Dr. Stacul, ni el Dr. Olivetto, que dicen el Juez confunde con Dr. Dominguez) puedan ser directamente imputados a las cuotas adeudadas. Los testigos reconocen haber recibido pagos a cargo de los actores, pero en sus dichos no han demostrado que los mismos hayan sido imputados al pago de cuotas atrasadas, por lo que estos pagos no pueden imputarse a esa deuda. Que, en el hipotético caso de que dieran por probadas esas entregas de dinero, el razonamiento utilizado por el a quo resulta, prima facie totalmente desacertado e ilógico por lo cual se solicita se revoque el decisorio. Luego de explicar el método utilizado por el sentenciante para imputar los pagarés como pagos de los saldos de precio, consideran a este método desafortunado. No discuten la posibilidad de que una deuda pueda ser pesificada al momento de realizarse el pago, pero es de total desconocimiento en la materia hacerlo con un cambio distinto al momento del pago. Asimismo, consideran que no se tienen en cuenta el paso del tiempo y las actualizaciones debidas a los montos adeudados, lo que haría que las supuestas entregas pudieran serlo imputándolas primero a intereses y luego a capital. Nada de eso se hizo. Solo se hicieron imputaciones a capital, que de ser ciertos, fueron abonados fuera de término. c) Pago por subrogación: dicen que al respecto el sentenciante hace dos consideraciones respecto de los pagos realizados por los demandados en expedientes donde los actores fueron demandados. El primero es sobre si la intervención del deudor es necesaria en la subrogación; y la segunda si el crédito abonado puede ser compensado, en el sentido de poder hacer extinguir obligaciones anteriores. Según el art. 768 del Código Civil, la subrogación tiene lugar sin dependencia de la cesión expresa del acreedor a favor: 1) del que siendo acreedor paga a otro acreedor que le es preferente, 2) del que paga una deuda al que estaba obligado con otros o por otros, 3) del tercero no interesado que hace el pago, consintiéndolo tácitamente o expresamente el deudor o ignorándolo, 4) del que adquirió un inmueble, y paga al acreedor que tuviese hipoteca sobre el mismo inmueble, 5) del heredero que admitió la herencia con beneficio de inventario, y paga con sus propios fondos la deuda de la misma. Que, si los demandados pagaron una deuda que no era de ellos, sino de Torres y Ruiz, debieron a los fines de darle entidad a la misma e intentar compensar ese pago al monto de su propia deuda, en tiempo y forma notificar dicha situación. Sin embargo lo hacen seis años después y ante el requerimiento de sus acreedores ¿livianamente? se compensan deudas con montos que no pueden serlo, ya que al momento de convertirse los aquí demandados en cesionarios de las deudas que subrogaron, a los fines de que las mismas pudieran ser válidas para su compensación, debieron requerir su pago como verdaderos acreedores o solicitar la mencionada compensación de sus propias deudas para que las mismas puedan válidamente ser eficaces al momento de que se le requiera el saldo de precio adeudado. Finalmente solicitan se haga lugar a los fundamentos esgrimidos revocando la sentencia en cuanto es materia de apelación, y se dicte nueva sentencia declarando resuelta la compraventa por culpa de la demandada, condenándola a devolver el bien que se encuentra ocupando, con más daños y perjuicios por el tiempo en que no se ha podido usufructuar y/o vender el mismo

por su culpa y compensación por uso exclusivo de la vivienda hasta la efectiva restitución a cargo de la demandada, con costas. Además solicita se ordene el desalojo de la vivienda en virtud de la sentencia resolutive a dictarse. II) Que como quedó plasmado los actores se agravan de la sentencia dictada por el Sr. Juez de la instancia de origen en cuanto rechaza la demanda de resolución de contrato por la causal de falta de pago del contrato de compraventa adjuntado a fs. 12/13.- Estimo necesario señalar que en lo esencial el Sr. Juez de la instancia de origen estimó acreditados los pagos del siguiente modo: la suma de U\$S 13.583 conforme los pagarés adjuntados a fs. 78/124, la suma de \$ 1.156 conforme recibos de fs. 128/129, y compensación por pago por subrogación en las causas: ?Compañía Credisur Srl c/ Ruiz Germán y Otros s/ Ejecutivo? expediente n° 27.726 y ?BNL C/ Ruiz Germán y otra s/ cobro ejecutivo? expediente n° 29.490, la suma de \$ 3.716,34.- Las restantes defensas opuestas por los demandados no fueron tratadas en virtud de no resultar necesario al tener por acreditado el pago del contrato.- Que centrándose los agravios en relación a la prueba del pago es dable citar lo resuelto en causa n° 61695, ?Cía. de Servicios Supertrans S.A.? del 18.04.2017: ? Sabido es que al acreedor se le exige prueba de los hechos constitutivos de su derecho y a la obligada a las circunstancias extintivas de aquel; probada la existencia de la obligación la prueba del pago incumbe al deudor que lo alega para fundar su liberación?(conf. Eisner Isidoro ?La prueba en el proceso civil? pág. 62 y ss; SCBA, L 47420, S 16/7/1991, ?Unión Obrera Metalurgica...?, publ. En A. y S. 1991-II-511 y DJBA 142, 198; Ac. 55161 I 22-2-1994, ?Cid, María...?; ésta Sala causa N° 51042 del 22-8-2007, ?Ferraris Miguel...; causa n° 51.035 del 17/10/2007 ?Barrientos...?, entre otras).-.- En sintonía con ello, me permito citar los conceptos (que comparto y hago míos) vertidos por Pizarro Ramón-Vallespinos Carlos, en su obra ?Instituciones de Derecho Privado Obligaciones?, (pags. 166/171): ?Como regla, corresponde al deudor que alega el pago acreditar su existencia y entidad. El pago no se presume. El acreedor debe probar la existencia del vínculo jurídico y su entidad cualitativa. A partir de dicho extremo, pesa sobre el deudor la demostración de los hechos que impiden o extinguen la obligación.? Continúa diciendo: ?Una cosa es que el pago no se presume y otra, que no pueda ser probado a través de presunciones. Cabe distinguir la carga de la prueba y de la determinación, de los medios idóneos para acreditar. ?Lo primero -dice Busso- se refiere a quién debe probar; lo segundo a cómo se puede probar. El deudor debe probar el pago y si no lo prueba, el pago no se presume, pero de probarlo con presunciones que son un modo de prueba instituido por la ley (art. 1190, en materia de contratos). Así, por ejemplo, cuando el deudor tiene en su poder el título de su deuda, que le ha sido restituido por el acreedor, puede presumirse el pago, hasta que se pruebe lo contrario. Así se ha señalado que ?aunque el Código Civil no lo establece expresamente, es evidente que la prueba del pago está a cargo del deudor que lo invoca, de acuerdo al principio procesal del onus probandi, por el que la carga de la prueba incumbe al que afirma y no al que niega. Al acreedor le basta acreditar el cumplimiento de la prestación comprometida quedando a cargo del deudor rendir la prueba de que se ha liberado mediante el pago de lo adeudado (Cám. Civ. y Com., Rosario, Sala II, 4/3/93, JA, 1995-I, síntesis). Existen supuestos de excepción, en los cuales quien debe probar la falta de pago es el acreedor. Tal lo que sucede en materia de obligaciones de no hacer.(más no resulta éste el caso de autos).- Al no haber una forma establecida expresamente, rige el principio de libertad del art. 974, por lo que las partes pueden utilizar la que juzguen más adecuada (Busso, Llambias, Lafaille, Borda, BoffiBoggero, Trigo Represas). La amplia libertad de medios probatorios del pago debe estar acompañada de un criterio riguroso en su apreciación, pues es evidente que quien obra diligentemente debe munirse de los elementos de prueba, principalmente escritos, que acrediten el pago adecuado, y de los que sólo es dable prescindir en casos excepcionales. Es dable recordar una vez más que todo deudor tiene el deber y el derecho de pagar y liberarse. Y que el acreedor está obligado a otorgar al deudor el recibo pertinente, pudiendo su negativa ser apta para constituirlo en mora, justificar el derecho del deudor a no pagar y abrirle a éste las vías del pago por consignación. Por lo tanto, cuando se pretenda acreditar el pago únicamente por testigos o presunciones, habrá que ser particularmente rigurosos al tiempo de examinar y apreciar la prueba, pues de lo contrario se sentaría un criterio absolutamente disvalioso para la seguridad del tráfico jurídico (Llambias, Russo, (el subrayado me pertenece), conf. Ob. Cit. Pág. 169) En la obra mencionada se hace referencia a la prueba esencial del pago esto es el recibo, allí dicen: El recibo constituye la prueba por excelencia del cumplimiento. Se trata de una constancia escrita, que emana del acreedor, destinada a documentar el pago efectuado. La jurisprudencia ha dicho al respecto que ?el recibo de una prueba preconstituída por las partes en el momento de pago, con el objeto de consignar el mismo y las modalidades de que pudo estar revestido, en eventual previsión de un ulterior litigio? (Cám. Civ. y Lab. Rafaela 25/8/93 JA, 1995-I, síntesis RepLL, 1995-918). El solvens que ejecuta la prestación tiene derecho a obtener del accipiens el recibo pertinente, al tiempo que pesa sobre éste el deber de otorgarlo. Se trata de un principio que goza de universal aceptación en el derecho comparado (art. 1199, Cód. italiano; 368, Cód. alemán). El Código de Comercio lo ha establecido en materia de compraventa (art. 474) y el Código Civil de manera implícita, aunque con suficiente claridad, en el art. 505 cuando reconoce al deudor que paga el derecho a obtener su liberación. Constituye un derecho irrenunciable que otorga seguridad a los desplazamientos patrimoniales, ya que cuando el deudor finiquita una deuda a través del pago incorpora a su patrimonio ese resultado (Bidart Campos). La privación a este elemento importa para el deudor una violación a los principios constitucionales que

protegen la propiedad de los individuos. La negativa del acreedor a otorgarlo compromete el ejercicio del iussolvendi, es apta para provocar la mora creditoris y para abrir las puertas al pago por consignación.?(ob. cit. Págs. 170/171) A la luz de lo expuesto y en orden a la cuestión que viene apelada he de decir sin hesitación alguna que el recibo es la prueba por excelencia del pago, ahora bien, no contando con un recibo éste puede ser probado también por otros medios, más le incumbe especialmente al deudor acreditarlo, debiendo ser muy rigurosos en ese caso en el análisis de los indicios y las pruebas aportadas.- Centrándose el pedido de resolución de contrato en el incumplimiento del pago de las cuotas acordadas, he de decir que la demanda no resulta clara, es que los actores no han determinado debidamente el monto adeudado por los demandados, veamos: en el escrito de demanda los actores solicitan la resolución del contrato de compraventa por falta de pago mencionando que ?El precio total del contrato convenido, en este caso, fue de Dólares Veinte Mil (U\$S 20.000) con más intereses pactados sobre saldo deudor. Así las cosas, se pactó como forma de pago una entrega de Dólares Diez mil (U\$S 10.000) y una financiación con intereses por los otros Dólares Diez Mil (U\$S 10.000) restantes. El saldo se convino con un pago en cuotas consecutivas a partir del 10/04/1996 en 72 cuotas de Dólares doscientos ochenta y nueve (U\$S 289). Es decir el precio total financiado se pactó en U\$S 30.808 entre lo entregado (U\$S10.000) y las cuotas pactadas (U\$S 20.808)?.- La obra se realizó de acuerdo a lo concertado y se entregó la posesión del departamento a los compradores, mientras ellos venían cumpliendo con las cuotas convenidas, en forma. Sin embargo, luego de algunos meses de entregada la unidad, sorpresivamente se dejaron de abonar las cuotas por parte de los demandados?.- Como se puede advertir los actores describen detalladamente las condiciones del contrato, más cuando se refieren al incumplimiento -falta de pago- solo mencionan que se abonaron algunos meses y que sorpresivamente no abonaron las restantes cuotas.- No mencionan cuántas cuotas pagaron, en qué momento dejaron de pagar, como así tampoco si se entregaron recibos de pago de las cuotas abonadas, incumplieron con la carga impuesta en el art. 330 inc. 3 del cpcc.- Frente a ello - como ya lo señalé -los demandados alegan el pago total del precio, cuestión que tuvo por acreditada el Sr. Juez de la instancia de origen tal como quedó plasmado.- Claramente es de ello que se agravan los actores.- II. a) Respecto de los pagarés mencionan que no son recibos de pago, que no tienen vinculación con el contrato, que en los mismos no se especifica a quién debían pagarse ni por qué causa se libraron y que por tal no pueden relacionarse con el boleto de compraventa en ciernes, esencialmente que no consta en el contrato que se afianzara la deuda con tales documentos.- El sr. Juez de la instancia de origen señaló que la cantidad de pagarés, la coincidencia del importe respecto de las cuotas, la costumbre de garantizar el pago de cuotas con el reflejo cartular, que si bien los actores desconocieron la causa de dichos pagarés es lo cierto que tampoco trajeron otra explicación que pudiera servir de fundamento a la existencia de los cartulares, que asimismo no en todos pero en algunos se señala a los actores como los beneficiarios de los documentos, hace presumir que se abonaron las cuotas conforme los pagarés adjuntados.- Es claro conforme antes lo señalara que si bien el recibo es la prueba esencial del pago, es lo cierto que no resulta la única.- Asimismo y tal como lo señalara en causa n° 57.974 ?Videla ...? del 29/08/2013, la mera tenencia de documentos o pagarés y aún situándonos en la posición más beneficiosa para los deudores en cuanto a la veracidad de la existencia de los mismos, desde que no fue el medio de pago pactado no puede en principio considerarse como pago cancelatorio, máxime que no ha adjuntado los mismos ni recibo expedido por la actora que así lo señale (arts. 724, 725, 730 y ctes. C.C.).- La cámara de apelaciones en lo civil y comercial n° 1 Sala 2 de Mar del Plata ha resuelto: "La entrega de pagarés no acredita el pago de la deuda si no se acredita su cancelación." (causa n° 70171 "Sperry Rand Argentina S.A.C. E I. c/ Velazquez, Anselmo Raúl s/ Cobro de pesos" del 10-5-1988).- Ahora bien, existen indicios en autos que nos conducen a otra interpretación de la cuestión.- En primer lugar he de mencionar que de los recibos de pago emitidos por el Dr. Oliveto adjuntados a fs. 125/126, surge que se entregaron ?documentos?, ello claramente se refiere a pagarés.- Es decir que contra el pago de las cuotas que se señalan en los recibos mencionados el letrado les entregó los ?documentos? correspondientes lo cual brinda veracidad a la existencia de los mismos.- Por otra parte en los recibos emitidos en el estudio del Dr. Stacul, -tema sobre el que volveré seguidamente, como así también respecto de los recibos emitidos en el estudio del Dr. Olivetto- consta el pago de cuotas posteriores a las que surgen en los pagarés.- Es dable tener presente que, conforme lo normado por el art. 746 del Código Civil derogado, ?Cuando el pago deba ser hecho en prestaciones parciales, y en períodos determinados, el pago hecho por el último período hace presumir el pago de los anteriores, salvo prueba en contrario.? Esta norma llevó a la doctrina a afirmar que tratándose de prestaciones periódicas, el recibo de un período hace presumir el pago de todos los anteriores, salvo prueba en contrario (Borda, Guillermo A., ?Tratado de Derecho Civil. Obligaciones?, 9na edición, T. I actualizado por Alejandro Borda, La Ley, 2008, pág. 554, ésta Sala causa n° 61.110 ?Brescia...? del 22.11.2016 con primer voto de mi estimado colega Dr. Louge Emiliozzi).- Es así que, frente a tales indicios, cobran relevancia a su vez los argumentos que surgen de la sentencia de grado, esto es, la coincidencia del monto y cantidad de documentos respecto de las cuotas pactadas, que es costumbre afianzar los contratos mediante el libramiento de documentos, que los actores no han explicado qué otro negocio los unía a los demandados y finalmente no han explicitado tampoco el por qué de la existencia de dichos documentos.- Por otra parte habiendo reconocido en la demanda que ?algunas cuotas? se habían pagado, no

mencionan si se entregaron recibos cancelatorios, al menos a los fines de intentar desvirtuar lo alegado por los demandados.- Así las cosas entiendo que los pagarés en ciernes resultan prueba indiciaria del pago de las cuotas respectivas (art. 384 cpcc).- II b) Continúan los agravios respecto de los recibos de pago emitidos por el Dr. Olivetto y Dr. Stacul quienes los reconocieron conforme surge de la testimonial de fs. 274 y 326, los actores mencionan en la expresión de agravios que en sus dichos no han demostrado que los mismos hayan sido imputados al pago de cuotas atrasadas.- Claramente se desentienden los actores del texto de los recibos reconocidos por los letrados en los cuales claramente se detalla el concepto del pago realizado.- Resulta válido aquí señalar que sendos testigos de reconocimiento resultan ser abogados de la matrícula y que su testimonio debe analizarse teniendo en cuenta ello, máxime que en su caso ante lo declarado quedan expuestos a posibles reclamos por parte de los actores si no hubieran cumplido debidamente con su mandato (art. 456 cpcc), al respecto Fenochietto citando un fallo de la Sala II de la Cám. Civ. y Com. De Mercedes dice: "Puesto que todo testigo es ofrecido por parte interesada, si su declaración es o no veraz es cuestión que debe controlar la contraparte por medio de los mecanismos previstos por la ley" (Fenochietto "Código...?", pag. 509), allí continúa diciendo "La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires ha precisado que para la exacta valoración del dicho de los testigos, se deben tomar en cuenta ciertos factores de cuya concurrencia dependerá la credibilidad del mismo, tales como idoneidad, moralidad, intelectualidad, afectividad, verosimilitud, concordancia, exposición, razón del dicho..." (ésta Sala causa 59659 "Madueña..." Del 29.09.2015).- Asimismo entiendo que los letrados contaban con mandato (al menos verbal) de los actores a los fines de percibir las cuotas, es que no se encuentra negado que los letrados podían percibir dinero en sus nombres, sino solo cuestionaron el destino de los mismos, lo cual no resulta viable ante la contundencia de lo que surge de los recibos y el reconocimiento de la firma y texto de los mismos que hicieran los Dres. Olivetto y Stacul.- Sabido es que el mandato puede ser expreso o tácito y que el expreso puede darse por instrumento público o privado, cartas y también verbalmente (art. 1873 C.C.).- Es así que, no habiendo adjuntado documentación pertinente, la cuestión atinente al pago realizado en sendos estudios jurídicos ha de enmarcarse en lo que se denomina "mandato expreso verbal".- Sobre el particular me he referido en la causa citada 59.659 "Madueña..." y previamente en causa n° 55.229 del 13/09/2011, allí citando otro antecedente de esta Sala, causa N° 48664, "Silva...", del 07/09/2011, con cita a su vez de la Sala C de la Cámara en lo Comercial de la capital federal, en la causa "MARBY S.A..." del 17.4.2008 publicada en JA 2009-I-564 y sigtes., con primer voto del Dr. Juan M. Ojea Quintana, se dijo: "El Código Civil, dispone en el art. 1869 que existe mandato, cuando una parte da a la otra el poder que ella acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta un acto jurídico, o una serie de actos de esta naturaleza. Tiene dicho la jurisprudencia que para una adecuada comprensión del marco legal que regula el mandato, resulta esclarecedora la definición que el art. 221 Cod.Com. utiliza para definir al contrato de mandato, empleando una acepción amplia, pero distinguiendo dos clases de mandato, reservando la denominación de mandato al concepto estricto que se caracteriza por el hecho de que el obligado a actuar (el mandatario) cumple "obrando en nombre del interesado". Mientras que cuando el que debe actuar obra en nombre propio, lo denomina "comisión o consignación". Y si bien en el Código Civil no se emplea el vocablo "comisión" pese a que se remite a las comisiones comerciales en el art. 1940, resulta indudable que el mandato sin representación directa es la comisión civil y al definir el mandato, general en el art. 1869, no incluya la "comisión civil" ya que exige que la actuación sea "en nombre" del mandante y no en nombre propio (doctrina art. 1929, Cód.Civil) (conf. CNac Com., Sala A. in re "Calcagno Eduardo R. C/ Industrias Audiovisuales Argentinas S.A. S/ ordinario" del 10.7.2001).- "Tal como lo establece el art. 1873 del Código Civil y en coincidencia con lo que el mismo Código dispone en los arts. 915 y 917, según como se manifieste la voluntad contractual, el mandato puede ser expreso o tácito.- Como indica el artículo, no se exigen formas especiales para el otorgamiento, ya que en una simple ejemplificación se señala el instrumento público, el privado, las cartas y la oralidad. La disposición es coincidente con lo que expresa el art. 974 sobre la libertad de las formas, aunque como excepción, en algunos supuestos específicos se exige la escritura pública (conf. art. 1184 inc. 7 C.C., conf. Belluscio y Zannoni, "Código Civil y Leyes Complementarias, comentado, anotado y concordado" T° IX. Ed. Astrea ps. 187/189).- En el mismo sentido se ha resuelto: "Puesto que la operación llevada a cabo por el mandatario "en el caso, retiro de los repuestos y trabajos de tornería realizados en la máquina sembradora del demandado" no se encuentra referida a ninguno de los supuestos contemplados por el art. 1184 inc. 7 del Código Civil, no resultaba necesario que el mandato sea hecho en escritura pública, pudiendo en consecuencia probarse por medio de testigos en la forma en que lo habilita el art. 1190 del Código Civil, tanto más cuando el mandato expreso puede darse incluso verbalmente "art. 1873 del Código Civil" (Cámara 1a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Nicolás en autos: "Tornería Manuel Castro S.R.L. c. Negro Daniel s/cobro de pesos" del 29/11/2012, public. en LLBA 2013 (abril),342).- También puede considerarse, en este caso, que el mandante incluso ha ratificado el acto celebrado en su nombre, ya que ella también puede ser expresa o tácita. Este resultará de cualquier hecho del mandante que importe una aprobación de lo que hubiere realizado el mandatario, siendo que la ratificación equivale al mandato (arts 1935 y 1936 C.Civil, Borda, Contratos t. I-496), y ello puede inferirse de la actuación posterior de los actores quienes por una parte entregaron los

documentos (pagarés) al Dr. Olivetto los que luego fueron entregados a los demandados y por otra parte no han iniciado acción alguna al respecto.- Por lo expuesto resultan oponibles los recibos cuestionados (art. 1946 C.C.) y en consecuencia han de desestimarse los agravios impetrados (arts. 1869, 1873, 1875, 1946 y cctes. C.C.).- De los mismos recibos en ciernes a su vez se puede advertir las cuotas abonadas así a fs. 125 puede leerse: ?11 de Mayo de 1999. Recibí...la suma de pesos quinientos setenta y ocho en concepto de pago cuota oct/nov 1998. Se entregan documentos s/boleto de compraventa del 15/3/96, quedan pendientes intereses?; a fs. 126 consta el pago con fecha 29 de Junio de 1999 de \$1.156 correspondientes a las cuotas de diciembre '98 enero, febrero y marzo 1999, en el mismo también se señala el boleto de compraventa y que se entregan documentos, a fs. 128 en el recibo consta el pago con fecha 3 de agosto de 2000 de \$ 578 a imputarse al pago parcial de las cuotas vencidas en los meses de Marzo y Abril de 2000; a fs. 129 consta el pago con fecha 3 de agosto de 2000 de la suma de \$ 578 correspondiente a las cuotas de Mayo y Junio de 2000.- Estos recibos no solo suman credibilidad a la cuestión relativa a los pagarés, como ya lo señalara, sino también prueban la mendacidad del relato de los actores -tal como ya lo señalara ut supra- quienes manifestaron en el escrito inicial que los demandados solo abonaron algunas cuotas dejando de pagar a los pocos meses. Si tenemos en cuenta que el boleto de compraventa data del 15/03/1996, venciendo la primer cuota en el mes de abril de 1996, la constancia de pagos efectuados de las cuotas correspondientes a mayo y junio de 2000 claramente restan credibilidad al relato de los actores.- Cabe aclarar llegados a este punto que no se desconoce que los pagos se realizaron en pesos a un equivalente de \$1 a U\$S 1, lo mismo que surge del recibo también cuestionado y obrante a fs. 127, mas ello lo fue en oportunidad en que resultaba indistinto la moneda fijada en tanto regía la paridad un peso un dólar, y aún no existía -ni había visos siquiera de su consideración- el régimen de emergencia económica que instauró la pesificación de las deudas en dólares.- (causa n° 59303 ?Keegan...? del 9/12/2014) de modo tal que no es de recibo tampoco en tal cuestión los agravios de los apelantes.- Por otra parte si bien en el recibo de fs. 125 se deja constancia que quedan pendiente intereses y en los de fs. 128 y 129 se manifiesta que corresponde al ?pago parcial?, los apelantes no indican cuál es la suma adeudada en concepto de intereses o en su caso a qué corresponde el pago parcial cuando, por otra parte se detallan expresamente las cuotas.- Asimismo en los pagarés adjuntados como en los restantes recibos analizados no se hizo reserva alguna respecto de intereses o imputación a los mismos, sabido es que, una vez efectuado el pago, sin reservas ni protestas por el acreedor, éste no puede desconocer su efecto liberatorio, pretendiendo un nuevo cumplimiento, total o parcial (Ramón Pizarro y Carlos Vallespinos, ?Instituciones de Derecho Privado. Obligaciones?, Hammurabi, 1999, T. 2, pág. 178; Borda, Guillermo A., ?Tratado de Derecho Civil. Obligaciones?, 9na edición, La Ley, 2008, T. I actualizado por Alejandro Borda, pág. 562, ésta Sala causa n° 61.110 citada). II c)Por último se refieren al pago con subrogación, de ello solo cuestionan que los demandados no pusieron en su conocimiento los pagos realizados en los juicios de ejecución y que recién toman conocimiento de ello seis años después, es también lo cierto que los pagos fueron realizados en pesos en el año 2003 y 2004 y que a tal fecha regían las llamadas leyes de emergencia económica que establecían la pesificación de las deudas y los mecanismos de recomposición (decreto 214/2012, ley 25.561, modificatorias y cctes.).- Cuestionan asimismo que se compensara sin más lo abonado allí con lo adeudado por los demandados.- Es lo cierto que no consta en autos que los demandados requirieran al momento de realizar los pagos por subrogación la compensación de sus deudas, sino que notifican el pago por subrogación con fecha 28 de Octubre de 2010 conforme surge de la carta documento obrante a fs. 14.- Para algunos autores la compensación opera de pleno derecho y automáticamente sin necesidad de petición ni declaración expresa de ninguna especie.- Para la doctrina mayoritaria si bien la compensación opera ipso iure es menester que el interesado la alegue oportunamente y asimismo la pruebe. Por lo tanto no puede ser declarada de oficio por el Juez (conf. Bueres-Highton Código Civil T° 2B, pág. 239).- Ahora bien, hecho saber el pago por subrogación a los actores, no puede negarse que el mismo puede ser compensado con las cuotas adeudadas (art. 818 CC), sin perjuicio de lo cual es necesario contar con una liquidación de sendos créditos y deudas a fin de determinar hasta donde alcanza el pago.- Es lo cierto que ninguna liquidación hicieron los actores, al menos para fundar sus agravios en relación a la insuficiencia del pago de lo adeudado por compensación.- Ahora bien, estimo que, teniendo en cuenta las leyes de emergencia económica, no puede entenderse sin más que la suma abonada de \$ 3.716,34 se corresponda a la misma cantidad de dólares, por otra parte tampoco se tuvieron en cuenta intereses por mora si correspondieren.- Así las cosas, entiendo que, se encuentra acreditado el pago de la suma de U\$S 13.583 documentados en los pagarés, la suma de \$ 1.156 (equivalente a dólares conforme ya lo mencionara) correspondiente a los recibos de pago emitidos en el estudio del Dr. Stacul y Olivetto, es dable aclarar que en dicha suma no se tiene en cuenta los pagos realizados en los que consta la devolución de los pagarés toda vez que los mismos se adjuntaron a estos autos y se encuentran sumados con éstos; la suma de \$ 3500 equivalente a U\$S 3500 conforme recibo de fs. 127.- Todo ello totaliza la suma de U\$S 18.239, si detraemos dicha suma al total adeudado de U\$S 20.808 restaría abonar U\$S 2.569, claro que pesificados, toda vez que el siguiente pago (por subrogación) fue realizado con posterioridad a enero de 2002.- Los pagos por subrogación ascienden a la suma de \$ 3.716,34 a septiembre de 2004.- A dicha suma sí le resulta aplicable la ley de emergencia económica n° 25.561 ref. por

ley 25.820 que en su art. 11 dispone: "Las obligaciones de dar sumas de dinero existentes al 6 de enero de 2002, expresadas en DOLARES ESTADOUNIDENSES u otra moneda extranjera, no vinculadas al sistema financiero, cualquiera sea su origen o naturaleza, haya o no mora del deudor, se convertirán a razón de UN DOLAR ESTADOUNIDENSE (US\$ 1) = UN PESO (\$ 1), o su equivalente en otra moneda extranjera, resultando aplicable la normativa vigente en cuanto al Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) o el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), o el que en el futuro los reemplace, según sea el caso. Si por aplicación de los coeficientes correspondientes, el valor resultante de la cosa, bien o prestación, fuere superior o inferior al del momento de pago, cualquiera de las partes podrá solicitar un reajuste equitativo del precio. En el caso de obligaciones de tracto sucesivo o de cumplimiento diferido este reajuste podrá ser solicitado anualmente, excepto que la duración del contrato fuere menor o cuando la diferencia de los valores resultare notoriamente desproporcionada. De no mediar acuerdo a este respecto, la justicia decidirá sobre el particular. Este procedimiento no podrá ser requerido por la parte que se hallare en mora y ésta le resultare imputable. Los jueces llamados a entender en los conflictos que pudieran suscitarse por tales motivos, deberán arbitrar medidas tendientes a preservar la continuidad de la relación contractual de modo equitativo para las partes. De no mediar acuerdo entre las partes, las mismas quedan facultadas para seguir los procedimientos de mediación vigentes en las respectivas jurisdicciones y ocurrir ante los tribunales competentes para dirimir sus diferencias. En este caso, la parte deudora no podrá suspender los pagos a cuenta ni la acreedora negarse a recibirlos. El Poder Ejecutivo nacional queda facultado a dictar disposiciones aclaratorias y reglamentarias sobre situaciones específicas, sustentadas en la doctrina del artículo 1198 del Código Civil y el principio del esfuerzo compartido. La presente norma no modifica las situaciones ya resueltas mediante acuerdos privados y/o sentencias judiciales?.- Ahora bien, llegados a este punto dable es inferir que no se ha acreditado el incumplimiento que los actores en forma poco precisa atribuían al entablar la demanda, en su caso si a la suma de US\$ 2.569 se la pesifica conforme la normativa antes citada y se aplican intereses hasta septiembre de 2004, probablemente dé una suma algo mayor a \$ 3.716,34, más dicha supuesta diferencia de ningún modo puede dar lugar a la resolución del contrato por lo ínfima en relación a lo ya cumplido, máxime que tampoco han especificado los apelantes a cuánto ascendería tal diferencia.- En la causa 57.813 "Digiano...." Del 13.06.2013 con primer voto de mi estimado colega Dr. Louge Emiliozzi se dijo: "Como bien lo destacó el "a quo", existe amplio consenso en la doctrina y la jurisprudencia respecto a que la facultad de resolver un contrato por incumplimiento de la contraria no puede ser ejercida abusivamente, esto es, frente a un incumplimiento menor, pues ello colisionaría con los arts. 1071 y 1198 del Código Civil, al tiempo que atentaría contra el principio de conservación del negocio. La cantidad de citas contenidas en la sentencia apelada al respecto me relevan de ahondar sobre el particular, destacándose entre las mismas el precedente de esta Sala -en su anterior integración- que contara con primer voto del Dr. Céspedes, y en el que se recoge "mutatis mutandi" (ya que no se trataba estrictamente de un caso de resolución contractual) lo que viene diciendo desde hace mucho tiempo la doctrina y la jurisprudencia acerca de la aplicación de la doctrina del abuso del derecho frente a la reclamación resolutoria de contratos (causa n° 47.676, "Ibañez de Ziljstra", del 30.11.04.)." "Ahora bien, la tarea de determinar cuándo puede considerarse abusiva la resolución no es sencilla, pues nuestro legislador no ha proporcionado previsiones explícitas. No obstante, y a pesar de las diferencias de opinión, es posible advertir que en nuestra doctrina y jurisprudencia prevalece el criterio objetivo, que pone énfasis en el impacto que el incumplimiento produce en la finalidad negocial, en cuanto afecta o deja insatisfecho el interés del acreedor. En definitiva, el juicio sobre la gravedad del incumplimiento exige la ponderación de las concretas circunstancias de hecho, a partir de la especial consideración de la finalidad negocial y de las razonables expectativas que el acreedor se hubiere formado en torno al negocio (puede verse a Frustagli, Sandra "Resolución contractual por incumplimiento: vía extrajudicial y el control judicial", en Revista de Responsabilidad Civil y Seguros, Año XI, N° V, mayo de 2009, pág. 69 y sig.; Stiglitz, Rubén S., "La resolución contractual por incumplimiento, que afecta la causa final del negocio", L.L. 2009-E-772; Ibañez, Carlos Miguel, "Resolución por incumplimiento", Astrea, 2003, págs. 178 a 186).? En la misma orientación, se dijo en un precedente de esta Sala que "El art. 1204 no hace mención a la gravedad que debe revestir el incumplimiento. Ramella sostiene que "el legislador, como es lógico, no se ha aventurado con una fórmula única, sino que ha dejado librado a la apreciación judicial la solución de ese problema"; y agrega que los arts. 1071 y 1198 "brindan directivas bien amplias que permitirán a los jueces moverse con toda holgura para hacer jugar su prudente arbitrio frente a las circunstancias del caso y llegar en la práctica a soluciones que consulten principios de justicia, no haciendo lugar a pretensiones de resolución, cuando ellas no respondan a un auténtico interés del acreedor (Ibañez, "Resolución por incumplimiento", págs. 181 y 184)" (causas n° 54.645 "Banega" y 54.646 "González" -acumuladas- del 15.12.2010).? "Sin lugar a dudas, y tal como lo explica Ibañez en la página 185 de la obra citada trayendo a colación el art. 1054 del Proyecto de Código Civil de 1998, en este análisis no se puede prescindir del cotejo entre la dimensión del incumplimiento en relación con el valor objeto del acto. Y vuelve sobre esta idea en la página 190, al aclarar que si bien el incumplimiento parcial -como acontece en la especie- no impide la resolución, corresponde examinar la gravedad que el incumplimiento parcial implica en la economía del contrato.?" "Esta faceta de la cuestión también fue analizada

en las dos causas de este tribunal arriba citadas (causas n° 54.645 ?Banega? y 54.646 ?González? -acumuladas- del 15.12.2010), afirmándose que el incumplimiento de que se trata debe ser importante, en el sentido de que "...para que el incumplimiento autorice a pedir la rescisión debe referirse a la omisión de cumplir con una obligación fundamental del negocio, cuya importancia comprometa el equilibrio económico o jurídico...? (Zavala Rodríguez, Código de Comercio Comentado, T.I-248, n° 479, anotando el art. 216 de dicho código que es antecedente directo y de redacción similar al art. 1204 C.Civil). Y se agregaba que ?No todo incumplimiento origina la resolución del contrato. Para ser idónea a tal efecto, la inejecución debe alcanzar tal entidad que afecte una prestación sustancial; o en otros términos, que de haber sabido el acreedor que la prestación no habría de cumplirse en su integridad, no hubiera celebrado el contrato? (Fontanarrosa, Derecho Comercial Argentino, T. II. 112, con igual aclaración que la cita anterior).? ?Con todo, y anticipándome a un aspecto sobre el que volveré en el apartado que sigue, ha de tenerse presente que el solo hecho de haberse abonado parte sustancial del precio no obsta al ejercicio del pacto comisorio si no media abuso de derecho, y determinar cuándo ese ejercicio es o no abusivo depende de las circunstancias propias de cada causa, sin que corresponda ceñirse a un criterio puramente matemático (Kemelmajer de Carlucci, Aída en ?Principios y tendencias en torno al abuso de derecho en Argentina?, en ?Abuso del Derecho? Revista de Derecho Privado y Comunitario n° 16, pág. 209 y sig., esp. pág. 245, cit. por esta Sala en causas n° 54.645 ?Banega? y 54.646 ?González? -acumuladas- del 15.12.2010).? Conforme lo expuesto, si algún monto se adeudara el mismo no amerita ni justifica el pedido de resolución de contrato, toda vez que, si tenemos en cuenta que el total del valor de compraventa del inmueble ascendía a U\$S 30.808 (allí se encuentran incluidos intereses por pago en cuotas recordemos que el valor inicial de venta era de U\$S 20.000), que las partes se encuentran contestes en que se hizo un primer pago de U\$S 10.000 con la firma del boleto, que de la documentación adjuntada a estos autos, de la actividad probatoria, indicios, fundamentos legales y doctrinarios se tiene por acreditado el pago de U\$S 28.239 (sumados los pagarés y recibos de fs. 127/129 conforme se detallara ut supra), que dicha suma se encuentra cancelada al 3 de Agosto de 2000 (conforme último recibo), que a partir de dicha fecha los demandados debían U\$S 2569, los que conforme la ley de emergencia al momento del pago por subrogación se encontraba pesificada, que los pagos por subrogación datan del año 2003 y 2004, que habiéndose pactado 72 cuotas con primer vencimiento en Abril de 1996 la deuda debía encontrarse cancelada en abril de 2002, que no hubo pagos entre agosto de 2000 y Junio de 2003 en el que consta el primer pago por subrogación (fs.161/161 vta.) y Septiembre de 2004 (172/174 vta) fecha del segundo pago por subrogación. - Esto es que, sin encontrarse concluido el plazo de financiación los demandados habían abonado aproximadamente el 90% de la deuda, que adeudando la suma de U\$S 2569, entre los años 2003 y 2004 (habiendo fijado el Sr. Juez como fecha de pago septiembre de 2004) abonaron \$ 3716,34, que a dicho monto corresponde aplicarle la recomposición e intereses conforme la legislación de emergencia, aún así lo adeudado llegados a este punto no ascendería ni al 10% del monto total.- Claramente el pedido de resolución de contrato en tales términos resulta abusivo conforme los conceptos antes vertidos.- En conclusión, encontrándose probado el pago de aproximadamente el 90% de la deuda, no habiendo los actores determinado en su caso a cuánto ascendería lo adeudado si aún quedara un saldo y que ese saldo no representa ni el 10% del valor total, con fundamento en todo lo expuesto propongo al acuerdo desestimar los agravios y confirmar la sentencia cuestionada, sin perjuicio de la aclaración realizada respecto del monto abonado en concepto de pago por subrogación (arts. 767, 818, 1071, 1204, 1198 y cctes. CC, arts. 384, 163 inc. 5°, 164 y cctes. Cpcc).- En orden a ello y si mi colega adhiere al voto precedente, no corresponde tratar las defensas opuestas por los demandados y que conforme se ordenara a fs. 406, correspondía reeditar en esta instancia más allá de su carácter de gananciosa y para el supuesto caso que prosperasen los agravios de la parte actora.- Así lo voto. El Señor Juez Doctor Louge Emiliozzi adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.- A LA SEGUNDA CUESTION, la Señora Jueza Doctora COMPARATO, dijo: Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, propongo al acuerdo, 1) Desestimar el recurso de apelación interpuesto a fs. 389, 2) Confirmándose la sentencia dictada a fs. 380/387 vta. con los alcances que surgen del apartado IIc) respecto del monto del pago por compensación, 3) Con costas a los apelantes vencidos (art. 68 cpcc), difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 8904).- Así lo voto.- El Señor Juez Doctor Louge Emiliozzi adhirió por los mismos fundamentos 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 C.P.C.C., se Resuelve:1) Desestimar el recurso de apelación interpuesto a fs. 389, 2) Confirmándose la sentencia dictada a fs. 380/387 vta. con los alcances que surgen del apartado IIc) respecto del monto del pago por compensación, 3) Con costas a los apelantes vencidos (art. 68 cpcc), difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 8904).-Regístrese y notifíquese.-

030953E