

Escrituración Incumplimiento De La Vendedora Falta De Finalización Del Proceso Sucesorio

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Incumplimiento de la vendedora. Falta de finalización

del proceso sucesorio Se confirma el fallo que hizo lugar a la acción de escrituración, pues se ha acreditado que la actora instó el acto escriturario y que estaba en condiciones de abonar el saldo de precio, tanto como que el incumplimiento fue imputable a las vendedoras, ya que no cumplieron con la obligación de finalizar el proceso sucesorio en el plazo estipulado. En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 30 días del mes de octubre del año dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Sala III de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes, Dres. CARLOS ALBERTO VIOLINI y LUIS MARIA NOLFI, con la presencia del Secretario actuante, para dictar sentencia en el Expediente n° 4.429, en autos caratulados: ?DORREGO, ELIDA INES C/SAN MARTIN Y CARPIO, LUISA CIPRIANA Y OTRO S/RESOLUCIÓN DE CONTRATOS CIVILES/COMERCIALES?.- La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones de acuerdo con los artículos 168 de la Constitución y 266 del Código Procesal. PRIMERA: ¿Son idóneas las expresiones de agravios de las demandadas de fs. 439/444 y de fs. 445/451 cuestionadas por la parte actora? SEGUNDA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia dictada a fs. 401/411 en cuanto es materia de apelación y agravios? TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: doctores Carlos Alberto Violini y Luis Maria Nolfi (ver fs. 465 vta).- Luego de sucesivos trámites, incluido el llamamiento de "autos para sentencia", tras el sorteo, este expediente quedó en condiciones de ser votado. VOTACIÓN: A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo: Que la primera cuestión propuesta obedece a los pedidos que ensayara la parte actora a fojas 454 y 461, en sus contestaciones de las expresiones de agravios de las demandadas Luisa Cipriana y Juan Elena San Martín y Carpio, que obran a fojas 439 y 445, respectivamente, donde solicita se declaren desierto los recursos interpuestos a fojas 424 y 426 por inidoneidad técnica de las expresiones de agravios.- El análisis de los escritos de fojas 439/444 y 445/451 permiten apreciar, que las recurrentes esgrimen diversas críticas al fallo en crisis, y explicitan las razones, con las cuales se sostiene que la sentencia debe ser modificada, extremo que en principio, no permite descalificarlas ?per se? y autoriza abrir la instancia, pues reúnen, en términos generales, los recaudos exigidos por la ley adjetiva para que esta Alzada pueda ingresar al tratamiento de los recursos. (art. 18 Constitución Nacional).- Así es que todo aconseja desechar la idea de aplicar la sanción prevista por el artículo 261 del C.P.C.C. e ingresar en el tratamiento de los agravios, sin perjuicio - claro está - de analizar la virtualidad de las protestas, las que serán objeto de tratamiento en la cuestión siguiente (doctrina artículos 260, 261, 266 ?in fine? y concordantes del C.P.C.C.).- Por lo antes expuesto, propongo rechazar la petición de declarar desierto los recursos de apelación interpuestos a fs. 424 y 426, cuyas expresiones de agravios lucen agregadas a fojas 439/444 y 445/451.- Por todo ello, A ESTA PRIMERA CUESTION VOTO POR LA AFIRMATIVA. A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN: El Sr. Juez Dr. Luis María Nolfi, aduciendo las mismas razones, dio su VOTO TAMBIEN POR LA AFIRMATIVA.- A LA SEGUNDA CUESTION el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo: I.- En la sentencia dictada en estas actuaciones se FALLO: 1.- Hacer lugar a la demanda de resolución del boleto de compraventa objeto de autos celebrado entre las partes por culpa de las demandadas Luisa Cipriana y Juana Elena San Martín y Carpio y condenar a estas a restituir dentro del plazo de diez días de quedar firme la liquidación la cantidad de dólares estadounidenses DIEZ MIL SEISCIENTOS (U\$S 10.600) y pesos CUATROCIENTOS DIECIOCHO (\$418), con más los intereses pautados en el capítulo respectivo. 2.- Rechazar la reconvencción planteada por la accionada Luisa Cipriana San Martín. 3.- Costas a las demandadas por el progreso de la acción y únicamente a Luisa Cipriana San Martín por el rechazo de la reconvencción.4.- Oportunamente se regularán honorarios...?.- A fs. 424 apela el Sr. Pablo Alfredo Tarquini, designado curador interino de la demandada Juana Elena San Martín (ver fs. 16 de los autos ?San Martín, Juana Elena s/Insania y curatela?, expte nro. 41.383, que obran por cuerda a las presentes), con el patrocinio letrado del Dr. Carlos E. Laborde, concediéndose el recurso a fs. 425, expresando agravios a fojas 445/451, habiendo sido contestado el traslado de los mismos por la actora a fs. 458/461.- A fs. 426 deduce apelación el Dr. Roberto F. Vaccaro, letrado apoderado de la demandada Luisa Cipriana San Martín, concediéndose el recurso a fs. 427, expresando agravios a fs. 439/444, siendo contestados por la actora en la pieza de fs. 454/457.- Finalmente a fojas 464 se llaman ?Autos para dictar Sentencia?.- II.- AGRAVIOS DE LAS APELANTES.- 1) A fs. 439 el letrado apoderado de la demandada Luisa Cipriana San Martín funda el recurso solicitando que se revoque el decisorio recurrido y se rechace la demanda instada por la parte actora, haciendo lugar a la reconvencción deducida, con costas al vencido.- Seguidamente explica que en el caso aún posicionándose en el incumplimiento al contrato por parte de su representada, es claro que existieron

factores externos que influyeron en la ?demora? o retardo de cumplimiento de la obligación de escriturar, pero que nunca sosogaron la decisión y voluntad de cumplimiento por parte de su mandante, quien siempre manifestó su intención de cumplir en las misivas cursadas.- Añade que la regla general es que el incumplimiento debe ser grave, pues no todo incumplimiento da lugar a la resolución; hace falta que tenga cierta importancia o trascendencia en la economía del contrato. También señala que violaría el principio de la buena fé-lealtad el contratante que pretenda destruir el vínculo contractual sobre la base de un incumplimiento de escasa entidad en que haya incurrido la otra parte y que no afecte la economía del contrato; incluso esto, por el ?principio de conservación de los contratos? que tiene su fundamentación en las exigencias del tráfico jurídico que imponen la necesidad de garantizar cierta seguridad y estabilidad en las relaciones económico-jurídicas nacidas de los negocios.- Continúa indicando que en el caso las partes expresamente convinieron (principalmente) la escrituración para ?una vez terminado el sucesorio...? y si bien supeditado ello al cumplimiento de un plazo, en la circunstancia de demora analizada y reconocida, como así también en la voluntad expresada en las cartas documento, resulta un ?mero retardo o demora? que no constituía un incumplimiento resolutorio; pero que fue utilizado como excusa por la parte compradora para salir del negocio. En este sentido, especifica que su representada siempre puso de manifiesto la intención de concretar el negocio una vez subsanados los impedimentos momentáneos que acaecían. Por contrario, la conducta desplegada en aquella ?emergencia? por la señora Dorrego, demostraba una clara intencionalidad de romper el negocio sobre el basamento de un incumplimiento menor que no puede admitirse como un hecho resolutorio.- Recuerda el apelante que es obligación del notario recabar de las partes -con debida antelación- los elementos necesarios para que el acto escriturario sea celebrado en la fecha convenida y en tal caso citar a la firma del mismo; situación ésta que en la especie no pudo ser cumplida en tiempo y forma por la demora en que la señora Dorrego incurrió para designar el notario que intervendría.- Insiste que en el intercambio epistolar se le manifestó a la compradora que se habían puesto en marcha los trámites ordinarios inherentes al acto de escrituración pero que por razones de índole administrativa estos culminarían alrededor del día 10-12-07; sin considerar que se le puso de manifiesto la intención de cumplir y que quedarían a merced de la citación del notario designado.- Finaliza, resumiendo su posición señalando que: 1) si bien existía un término máximo para la celebración de dicho acto, la actora debió ?en su obrar de buena fé? intentar previo a su resolución por demanda, el cumplimiento del contrato; 2) Existía un hecho ajeno a las partes (conflicto gremial en el Reg. de la Propiedad Inmueble) que impedía o postergaba -por aquella época- la celebración del acto escriturario; 3) la actora no actuó con buena fé, violó sus deberes secundarios de colaboración y frustró la culminación del negocio; 4) La resolución contractual extrajudicial determinada por voluntad de parte no respetó la mecánica que impone el art. 1204 del C.C.; 5) No existe en la especie incumplimiento que hubiese ameritado el resolutorio; 6) La compradora actuó con abuso de derecho puesto que la economía del contrato nunca se vio afectada por la transitoriedad de los impedimentos para allegar a la escritura, haciendo caso omiso a la voluntad de cumplimiento de las demandadas, trasuntada ésta en el intercambio epistolar cursado.- 2) A fs. 445 expresa agravios el hijo y representante legal (curador) de la demandada Juana Elena San Martín -Pablo Alfredo Tarquini- solicitando la revocatoria del pronunciamiento apelado y por ende, se rechace la acción intentada por la actora con costas.- Para así peticionar indica que la Sra. Juez ?a quo? omite analizar el principio rector de la buena fe de los contratos.- Explica que ambas demandadas desde siempre mantuvieron vigente el negocio jurídico de venta de la propiedad a la actora, pero ésta desde un principio mostró claramente el arrepentimiento del negocios y a los fines de no perder la seña primero acordó con la inmobiliaria volver a vender el inmueble a U\$5 5.000 más que el precio por ella pactado y luego -continúa afirmando el apelante- se aprestó al armado de la resolución del contrato.- Precisa el apelante que la errónea interpretación que realiza la Sra. Juez de los hechos y del derecho, la llevan a un resultado equívoco.- Indica que es cierto que los plazos pactados en el boleto de compraventa se encontraban vencidos y la escritura no se podía realizar porque no se había ordenado la inscripción en el juicio sucesorio de quienes resultaban propietarios del inmueble, pero también es cierto que esa situación procesal era condicionante de la escritura y la actora lo sabía al momento de firmar el boleto de compraventa y prestó conformidad con dicha cuestión.- Añade el apelante que la intención de la actora de la resolución del contrato surge desde la primera misiva que intercambiaron, dado que jamás expresó la intención de escriturar y describe situaciones que según su parecer así lo indicarían.- Dice que no se ha evaluado que la demora radicó en una cuestión objetiva no perjudicial para los derechos de las partes que pudieron ser sorteados y finalmente cumplir con el objeto del contrato. Agrega que la demora no le produjo perjuicios a la actora de ninguna índole y ésta tampoco mencionó cual podría haber sido su perjuicio.- También se agravia que la Sra. Juez sentenciante haya considerado que ambas partes tuvieron por resuelto el contrato, señalando que su mandante y su hermana jamás dieron por resuelto el contrato.- Finalmente, señala que debió mantenerse vigente por la falta de mora previa intimación a las demandadas y a todo evento solicita que se dé por resuelto por culpa compartida y se ordene la devolución de la seña a la actora en su monto original, sin ser doblegada y sin intereses.- 3) A fs. 454 la parte actora responde los agravios ensayados por la demandada Luisa Cipriana San Martín solicitando, en primer término, se declare desierto el recurso de apelación interpuesto a fs. 426 por no revestir una crítica concreta y razonada de la sentencia recurrida; planteo

que ya fue analizado en la primera cuestión de la presente.- . Subsidiariamente, responde la expresión de agravios de la demandada solicitando su íntegro rechazo. Explica que los argumentos de la apelante no logran desvirtuar la valoración de la Sentenciante en la resolución recurrida.- Asimismo, a fs. 458 responde los agravios expresados por el representante legal de la demandada Juana Elena San Martín solicitando el rechazo de los mismos. En tal sentido explica que la mora estaba pactada de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna. Añade que las constancias de autos revelan la ausencia de voluntad de escriturar de las demandadas y de concluir el negocio. Manifiesta que, quienes mejores podían avaluar el tiempo que llevaría la terminación de las sucesiones eran las demandadas y si no lo lograron no puede trasladar ese incumplimiento a la actora y pretender sostener que no existió buena fe de ésta.- Al finalizar indica que los agravios en contestación se traducen en meras discrepancias con la sentencia y no en una crítica concreta y razonada que constituya una verdadera expresión de agravios, solicitando que se rechacen con expresa imposición de costas. 4) A fs. 463 el Sr .Asesor de Incapaces responde la vista corrida a fs. 462 expresando que adhiere en todos sus términos al memorial interpuesto a fs. 445/451 y solicita, en consecuencia, que se revoque el decisorio en crisis.- III.- TRATAMIENTO DE LOS AGRAVIOS.- 1º) Liminarmente y como también lo señaló la Sra. Juez de la instancia originaria cabe advertir que en la presente causa no corresponde aplicar la normativa del Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994, Sumario del Boletín Oficial N° 32985, 08/10/2014), sino que el caso habrá de decidirse conforme a las disposiciones del Cód. Civil (Ley 340 y sus modificaciones).- Es de destacar que el art. 5 del Código Civil y Comercial establece que las leyes rigen después del octavo día de su publicación oficial, o desde el día que ellas determinen. En el caso del nuevo Cód. Civil y Comercial, el art. 7 de la ley 26.694 (sustituido por el art. 1 de la ley 27.077), dispuso que dicho cuerpo entrara en vigencia el 01/08/2015.- De otro lado, el art. 7 indica la manera en que han de efectivizarse los efectos de las leyes que se dicten con relación al tiempo y a las relaciones preexistentes. Dicha norma establece, textualmente, que "a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las 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".- Debe repararse en que la interpretación de la norma de aplicación tiene como pilares dos principios fundamentales: la irretroactividad de la ley -salvo disposición en contrario, que en ningún caso podrá afectar derechos amparados con garantías constitucionales- y su aplicación inmediata, a partir de su entrada en vigencia "aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes". En el marco fáctico legal del sub iudice las circunstancias de hecho del caso permiten concluir en que la aplicación de las nuevas modificaciones que pudiera haber introducido el Cód. Civil y Comercial de la Nación en la materia no resultan de aplicación. Ello es así, toda vez que, de aplicarse las disposiciones contenidas en ese Código se vería afectado el principio de irretroactividad de las leyes consagrado por el art. 7 del mismo cuerpo legal, pues de otro modo se alterarían los efectos de una relación jurídica, ya producidos antes de que el nuevo Código se hallase en vigencia, volviendo sobre una relación o situación jurídica ya constituida anteriormente con efectos jurídicos propios en el pasado.- En consecuencia, déjase establecido que en autos se resolverán los recursos traídos a conocimiento de este Tribunal conforme las normas que se encontraban vigentes al tiempo en que acontecieron los hechos de marras. (Ver al respecto Aida Kemelmajer de Carlucci "La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes", páginas 28, 100 y 148. Editorial Rubinzal Culzoni - Editores - Abril del año 2015; en igual sentido: CC0002 QL 18482 S 21/02/2018).- 2º).- Por otra parte, cabe recordar que los jueces no están obligados a pronunciarse sobre todos los argumentos esgrimidos por las partes, ni a hacer referencia a la totalidad de las pruebas producidas, bastando que valoren las que sean "conducentes" para la correcta composición del litigio (conf. CSJN., Fallos: 272:225; 274:486; entre otros; SCBA Buenos Aires en ED, 105-173, entre otras).- En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso. (Fallos 274:113; 280:3201; 144:611), por lo tanto me inclinaré por las que produzcan mayor convicción, en concordancia con los demás elementos de mérito en la causa.- En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragonese Alonso llama "jurídicamente relevantes" (Proceso y Derecho Procesal, 1960, Ed. Aguilar, Madrid. P 971, párr. 1527), o "singularmente trascendentes" como los denomina Calamandrei ("La génesis lógica de la sentencia civil", en Estudios sobre el Proceso Civil", p. 369 y ss).- Asimismo, debe tenerse presente que todos aquellos puntos o tópicos de la sentencia que no han sido motivo de cuestionamiento, deben considerarse consentidos, pues como consecuencia del principio dispositivo, demarcan los límites de actuación de la alzada sobre la base de existir un elemento condicionante: "el agravio". (En este sentido: SCBA, 20/8/96, DJBA, 151-5958; CSJN, 23/12/97, ED, 180-295).- 3º).- Habida cuenta que el decisorio recurrido por las demandadas favorece íntegramente la petición de la actora, toda la cuestión materia del litigio llega a esta instancia en la misma extensión y con la misma plenitud con que fue sometida al inferior. (conf. SCBA causas Ac. 88.235, sent. de 8-8-2007; C. 87.877, sent. de 13-8-2008; C. 103.427, sent. de 22-5-2013; LP A 73767 RSD-153-17 S 29/08/2017).- Hecha esta aclaración, me abocaré en el acápite

subsiguiente al estudio de los embates que dan sustento a las apelaciones deducidas por las demandadas. - 4º) SOLUCIÓN: En primer lugar cabe precisar que trataré conjuntamente las quejas de ambas apelantes teniendo en cuenta que unas y otras convergen en los mismos tópicos.- Aclarada dicha cuestión, y como el vínculo jurídico que uniera a las partes no ha sido motivo de controversia, el conflicto ha quedado circunscripto a determinar si el vencimiento del plazo para escriturar pautado en la cláusula quinta del instrumento de fs. 6, puede ser considerado un incumplimiento de la parte vendedora que habilite la resolución del contrato y el reclamo resarcitorio previsto en el mismo (ver cláusula sexta), y asimismo, si como sostuvo la Juez ?a quo?, frente a la ausencia de un pacto comisorio expreso, la comunicación fehaciente de la voluntad de resolver el contrato, en vez de ser expresada por los mecanismos extrajudiciales previstos, bien puede ser suplida al entablar la acción judicial para que se decrete la misma.- Viene al caso recordar que las demandadas no han desconocido su imposibilidad de cumplimiento contractual en el tiempo estipulado en el boleto de compraventa (cláusula quinta); reducen las defensas a la insuficiencia del incumplimiento para considerarlo resolutorio.- Afirman que el incumplimiento no reviste envergadura y gravedad suficiente, ni importancia económica de trascendencia para causar la resolución del contrato demandada. Asimismo, se agravan del apartamiento del proceso de resolución de lo dispuesto en el art. 1204 del Código Civil.- A) Inicialmente, corresponde señalar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha hecho hincapié desde hace tiempo en la necesidad de respetar los términos del contrato (art. 1197, Cód. Civil), indicándose que debe observarse lo que está claramente estipulado (conf. C.S.J.N., Fallos 21:445; 312:1458; 321:2493). En este sentido, ha resuelto que las declaraciones de voluntad expresadas en una cláusula contractual constituyen un elemento fundamental para juzgar el alcance y contenido de los derechos de las partes, señalando que cuando "los términos o expresiones empleados en un contrato son claros y terminantes, sólo cabe limitarse a su aplicación, sin que resulte necesaria una labor de hermenéutica adicional" (C.S.J.N., Fallos 307:2216; 314:363; 319:3395, entre otros). En el sub lite, no observo que la Juez ?a quo? se haya apartado de dichas pautas interpretativas.- Así las cosas, cabe precisar que cuando se deduce judicialmente la pretensión de extinguir el vínculo contractual por parte del comprador de un inmueble, con fundamento en el incumplimiento de la obligación del vendedor de escriturar lo enajenado, como mínimo es menester acreditar que tal incumplimiento ha existido y es reprochable a la contraparte, desde que en esta materia no rige la responsabilidad objetiva propia del campo extracontractual, sino la subjetiva, derivada del dolo o la culpa del contratante deudor de la obligación; por tanto, no basta sólo el incumplimiento para que el pacto comisorio, expreso o tácito, funcione, pues para lograr ello debe demostrarse que el incumplimiento es producto de un acto voluntario y subjetivamente imputable por dolo o culpa a la parte (arts. 506, 507, 511, 512, 513, 520, 521, 897, 899, 905, 1203, 1204 Código Civil).- Ciertamente es que la posibilidad resolutoria que consagra el art. 1204 del Código Civil constituye una facultad que en los contratos con prestaciones recíprocas se confiere a la parte cumplidora frente al incumplimiento de la contraria, y también lo es que no cualquier inobservancia a lo pactado puede servir de base para poner en funcionamiento el pacto comisorio. Para optar por la resolución del contrato debe mediar un incumplimiento de cierta gravedad. Y dicha gravedad no solo ha de fincar en el carácter principal o accesorio de la prestación incumplida, o en su magnitud en relación con el monto adeudado, sino que en dicho análisis es procedente incluir la conducta o intencionalidad desplegada por el incumplidor durante su mora, en tanto el derecho no puede amparar comportamientos disvaliosos (SCBA LP C 118224 S 10/08/2016).- También es cierto que el pretender ejercer el derecho de resolver el contrato cuando el incumplimiento carezca de importancia, implicaría el ejercicio abusivo de ese derecho, por contrariar los fines que la ley tuvo en miras al reconocerlo -preservar el sinalagma contractual- y por exceder los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres, como dice el art. 1071 del Código Civil.- En el caso, la actora ha hecho uso de la facultad resolutoria que prevé el artículo 1204 sobre la base de lo pautado en las cláusulas ?quinta? y ?sexta? del instrumento obrante a fs. 6.- Como adelantara, llega cuestionado a esta instancia -únicamente- la entidad del incumplimiento de las demandadas como presupuesto necesario para el ejercicio de la facultad resolutoria.- Claro, que no es fácil determinar exactamente cuál es el comportamiento debido. A tales fines, entiendo que deberá tenerse presente, entre otras reglas, la directiva legal que explicita en el primer párrafo el art. 1198 del Código Civil ?Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión?.- Efectivamente, en la sentencia se comenzó por analizar la cláusula quinta de la compraventa (relativa al plazo para otorgar la escritura), poniendo de relieve que más allá de la referencia a la finalización del sucesorio de don Felix San Martín, se estipuló un plazo de 60 días para escriturar o como máximo 90 días para llevar a cabo tal acto, términos que insumirían los trámites relativos al sucesorio y que, obviamente, debían instar las accionadas.- Dentro de este contexto, la ?a quo? entendió que el fin perseguido por las partes mediante tal estipulación era transitar por todos los pasos procesales necesarios para concretar la escrituración antes del vencimiento del plazo; de allí la exigencia de fijar un plazo.- Ha quedado demostrado y reconocido que las demandadas no cumplieron con la obligación de finalizar el proceso sucesorio en el plazo estipulado (ver fs. 44 de los autos caratulados ?San Martín, Félix y ot. s/Sucesión Ab Intestato?, expte. nro. 16.298 que se tienen a la vista; y fs. 18 y 24, cartas documento CD

92244190 5 y CD 91046388 6 de las presentes actuaciones).- Y juzgo que la fijación del plazo ha sido determinante, dado que las partes a sabiendas que para la escrituración era menester la finalización del proceso sucesorio, no se limitaron sólo a fijar tal condición -que la escritura se haría una vez obtenida la orden de inscripción de la declaratoria de herederos - sino que le pusieron un plazo determinado, de manera que no quisieron sujetarse sólo a los tiempos del proceso.- La inejecución de la prestación de las demandadas en el tiempo estipulado quedó en evidencia como mínimo por el envío -por ellas- de la carta documento obrante a fs. 10. En efecto, a través de esta misiva se comunicó a la compradora que la finalización de los trámites ordinarios de escrituración estarían culminando alrededor del 10/12/2007.- Asimismo, cabe destacar que la Sra. Juez ?a quo? realizó una minuciosa descripción del itinerario procesal del juicio sucesorio de los titulares registrales del inmueble objeto del presente y de la oportunidad en que se realizaron los actos procesales, lo que puedo corroborar teniendo a la vista dichas actuaciones, coligiendo que las accionadas fueron negligentes en el cumplimiento de la obligación asumida en el instrumento de fs. 6 (art. 384 y conc. C.P.C.C.).- De esta manera, la sentenciante tuvo por configurados los presupuestos exigidos para el ejercicio del pacto comisorio y, más concretamente, la verificación de la mora de las demandadas en el incumplimiento de la obligación (arts. 1203 y 1204, Cód. Civil).- El detenido examen del juicio sucesorio permite observar que su tramitación fue dilatada por motivos que no son atribuibles al juzgado de origen. Así, es del caso reseñar que si existe la urgencia de obtener la inscripción de la declaratoria de herederos en un término máximo -prórroga mediante- de noventa días y más aún cuando el trámite del proceso universal se promovió pocos días después del inicio de aquél plazo, no menos que diligencia para su tramitación puede exigirse y en el caso se observa lo contrario; por ejemplo, las planillas de juicios universales fueron ingresadas el 4 de octubre de 2007, es decir, luego de transcurrido más de un mes de la apertura del sucesorio; similar situación ocurrió con la publicación de los edictos, trámite que de por sí lleva un plazo de treinta días; del dictado de la declaratoria de herederos hasta la conformación del acervo hereditario transcurrió más de veinte días (ver fs. 25 y 31 del juicio sucesorio). Es del caso destacar -en atención a las justificaciones expuestas por las apelantes- que todos estos actos transcurrieron con anterioridad a la suspensión de los plazos registrales de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad dispuesta a partir del 3 de diciembre de 2007 por el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires mediante la Resolución 349 y convalidada por la Ley 13.798 (art. 2°) (<http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/1-13798.html>).- En fin, de las circunstancias apuntadas se desprende un proceder poco diligente para lograr la obtención de la declaratoria de herederos y su posterior orden de inscripción que permita la realización de la escritura traslativa de dominio comprometida en el instrumento de fs. 6 de los presentes.- La Corte de la Nación ha propiciado desde antiguo en destacados precedentes una interpretación contractual congruente con el contexto general del negocio o de la situación en que éste tuvo lugar (conf. C.S.J.N., Fallos 8:343, in re "La compañía de navegación a vapor ?Río de la Plata' v. D. Guillermo Matti sobre pago de una multa y rescisión del contrato", sent. del 1-II-1870; 257:70, in re "Dodero, Alberto E. v. Duarte de Perón, Eva -sucesión-", sent. del 28-X-1963; 263:511, in re "Cooperament v. I.A.P.I.", sent. del 20-XII-1965).- Sin mengua de lo antedicho, a mayor abundamiento señalo que se ha acreditado que la actora insto el acto escriturario y que estaba en condiciones de abonar el saldo de precio, tanto como que el incumplimiento fue imputable a las vendedoras (ver fs. 7/9; 12/17; 29; 224/225 y 242/243, conf. art. 384 del C.P.C.C.).- Sentado lo expuesto, reparó en que 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.- Evaluó también la opinión de quienes sostienen 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; fs. 160). En orden a la facultad de resolver el contrato por incumplimiento de la contraria y la imposibilidad de ejercer tal prerrogativa de forma abusiva, consideró que la facultad resolutoria -en el caso- no colisiona con los arts. 1071 y 1198 del Código Civil.- Por las razones que anteceden, corresponde rechazar los recursos en las parcelas en tratamiento.- B) Sentado ello, me referiré a la vía escogida para ejercer la facultad resolutoria Teniendo en cuenta que las demandadas apuntan a invalidar el fallo apelado por incumplimiento al requerimiento formal de la intimación previa que contiene el art. 1204 del Cód. Civil y que el Juzgado entendió innecesaria cuando se opta por la vía judicial.- De atenernos textualmente al contrato ya mencionado, no hubo allí pacto comisorio expreso.- La actora ejercitó aquí el derecho a demandar la resolución del contrato al que implícitamente refiere el párrafo último del art. 1204, en cuyo caso el

requerimiento a que alude la norma no representa un presupuesto necesario, pues al así accionar la acreedora puso en evidencia que ya no le interesa el cumplimiento al haber transcurrido -como aquí acontece y ha sido reconocido- el plazo de ejecución de la obligación inicialmente convenida. (cfr. SCBA, ED 76-234; esta Cámara RSD 80/ 01; Belluscio -Zanoni: "Código Civil..." Ed. Astrea, Bs.As. 1984, t.5, p.1010, p.12 y doctrina allí citada).- La posibilidad de resolución del contrato como sanción para el incumplidor reconoce vías diferentes: a) por autoridad de la parte cumplidora o in bonis siguiendo el procedimiento dispuesto por el art. 1204 (pacto comisorio tácito), o del modo en que las partes lo hubieran convenido (pacto comisorio expreso); y b) por vía judicial, ya sea mediante acción o reconvencción.- Así se ha señalado que "Es opinión prácticamente unánime de nuestra doctrina que si se recurre al procedimiento judicial no es menester la previa intimación que prevé el segundo párrafo de los arts. 1204 del Cód. Civil y 216 del Cód. de Comercio, pues basta para que proceda la resolución con que se reúnan los presupuestos generales, o sea incumplimiento imputable y mora del accionado y que no hubiera incurrido en ello el accionante" (Ramella, Anteo E. "La resolución por incumplimiento", edit. Astrea, pág. 196, 197 y ss.).- En igual inteligencia también se dijo que "la resolución en el caso de pacto comisorio tácito se debe demandar judicialmente, pues éste tiene su fundamento en la equidad, y la equidad no es una causa absoluta de revocación, pues la inexecución puede en ciertos casos, obedecer a circunstancias especiales en cuyo caso la resolución podría no ser pronunciada" (Juan Farina, "El Pacto Comisorio", Edit. Bibliografica Omeba, pág. 108).- "Se ha sostenido también que frente a la pretensión resolutoria ejercida por vía judicial no es necesario formular el requerimiento previsto en los arts. 1204 del Cód. Civil y 216 del Cód. de Comercio ni conceder al deudor el plazo adicional para el cumplimiento de la obligación. La inexecución de las obligaciones -no habiendo pacto comisorio expreso- permite demandar derechamente la resolución, ya que el sistema de intimación de quince días es un recurso extrajudicial aplicable solamente a dicho ámbito" (Caivano, Roque, "El pacto comisorio tácito y la resolución contractual por vía judicial?", publicado en la La Ley 1996-B, 625, cita Online: AR/DOC/8603/2001).- Se ha señalado que "La notificación de la demanda por resolución contractual -art. 1204 C. Civil- implica la puesta en marcha del derecho del acreedor a la resolución, y obsta a la ejecución posterior por el deudor. No obstante que es la Sentencia firme la que pone fin al vínculo, los efectos de la sentencia se retrotraen a la época de la demanda. (...) En cuanto a la falta de intimación o requerimiento previsto por el art. 1204 del C. Civil para el supuesto de pacto comisorio tácito, ello sólo es exigible para autorizar la resolución extrajudicial por autoridad del acreedor y no la acción judicial resolutoria" (CC0002 MO 29986 RSD-96-95 S 06/04/1995).- En ese punto pues, la sentencia también fue correcta, de modo que el agravio contra ella dirigido, también debe ser rechazado.- Bajo tales premisas y sin que con esto pretenda sentar un criterio general que exceda los límites de la presente controversia y si mi opinión es compartida, propicio se confirme la resolución del contrato requerida en la demanda inicial, situación que torna abstractos los demás agravios de la recurrente Luisa Cipriana San Martín (reconvencción), lo que así cabe declarar (arts. 164, 266 y ccds. del C.P.C.C.).

IV.- COSTAS DE ALZADA En función de las propuestas que formulo en los considerados precedentes y teniendo presente el éxito obtenido en los respectivos planteos, propongo imponer las costas de Alzada en un veinte por ciento al actor y en un ochenta por ciento a la demandada (arts. 68 y 71 C.P.C.). Por los fundamentos expuestos en los considerados precedentes, **A ESTA SEGUNDA CUESTIÓN VOTO POR LA AFIRMATIVA.- A LA MISMA SEGUNDA CUESTIÓN:** El Sr. Juez Dr. Luis Maria Nolfi, aduciendo las mismas razones, dio su voto también **POR LA AFIRMATIVA.- A LA TERCERA CUESTIÓN PLANTEADA,** el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo: En mérito al resultado de la votación que antecede, el pronunciamiento que corresponde dictar es: 1º) **CONFIRMAR** la sentencia en crisis en cuanto ha sido materia de apelación y agravios, haciendo íntegramente responsables a las demandadas por el incumplimiento contractual demandado.- 2º) **IMPONER** las costas de esta instancia a las vencidas (art. 68 C.P.C.C.). **ASI LO VOTO A LA MISMA TERCERA CUESTIÓN PLANTEADA,** El Sr. Juez Dr. Luis María Nolfi, aduciendo análogas razones, dio su voto también en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dictándose la siguiente: **SENTENCIA Mercedes, 30 de octubre 2018 Y VISTOS: CONSIDERANDO:** Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha establecido que la sentencia dictada a fs. 401/411 es justa, y por ende debe ser confirmada.- **POR ELLO** y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede; **SE RESUELVE:** 1º) **CONFIRMAR** la sentencia en crisis en cuanto ha sido materia de apelación y agravios, haciendo íntegramente responsables a las demandadas por el incumplimiento contractual demandado.- 2º) **IMPONER** las costas de esta instancia a las vencidas (art. 68 C.P.C.C.).

REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE Y DEVUELVA SE.- 034958E