

Pacto Comisorio

JURISPRUDENCIA

Pacto comisorio

Se mantiene la sentencia que hizo lugar a la

demanda y declara resuelto el contrato de compraventa suscripto entre las partes ante la falta de pago del saldo del precio de la operación.

En la ciudad de La Plata, a diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores de Lázari, Kogan, Hitters, Negri, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 118.779, "Misuraca, Eduardo Francisco y otra contra Morán, Estela Beatriz. Resolución de contrato".

ANTECEDENTES La Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Azul confirmó en lo esencial la sentencia de primera instancia que, oportunamente, había estimado procedente la resolución del contrato de compraventa promovida por los actores, modificándola en lo que respecta a la fecha a partir de la cual debía computarse el pago de los cánones locativos y al pedido de pesificación de las sumas que debían ser restituidas a los compradores, ordenando la conversión a pesos del monto originalmente pactado en dólares estadounidenses (fs. 597/612 vta.).

Se interpusieron, por los demandados Estela Beatriz Morán y Claudio Stacul, sendos recursos extraordinarios de inaplicabilidad de ley (v. fs. 616/651 y 653). Dictada la providencia de autos, habiéndose conferido traslado a las partes en atención a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (fs. 679) y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente

CUESTIÓN ¿Son fundados los recursos extraordinarios de inaplicabilidad de ley interpuestos a fs. 616/651 y 653?

VOTACIÓN A la cuestión planteada, el señor Juez doctor de Lázari dijo:

I. Los señores Eduardo Francisco Misuraca y Mónica Susana Michetti -en su carácter de vendedores del inmueble sito en calle Garibaldi n° ... de la ciudad de Tandil- iniciaron la presente demanda por resolución contractual y daños y perjuicios contra Estela Beatriz Morán (la compradora) en virtud del incumplimiento de la obligación de pago del saldo del precio. Asimismo, citaron como tercero a Claudio Stacul, quien de acuerdo a la cláusula segunda del contrato se encontraba también constreñido al cumplimiento de dicha prestación (v. pieza de inicio: fs. 52/63). A fs. 136/149 contestó demanda Estela Beatriz Morán, adhiriendo a sus términos el señor Claudio Stacul (fs. 151 vta.).

II. El magistrado de primera instancia hizo lugar a la acción entablada, declarando resuelta con fecha 1 de junio de 2006 la compraventa del inmueble instrumentada en el documento privado obrante a fs. 48/49. En consecuencia, condenó a las partes a que en el plazo de 10 días se restituyesen recíprocamente lo recibido, a saber, los actores a la accionada la suma de U\$S 55.898,08 -o su equivalente en pesos a la cotización del dólar vendedor del Banco Nación del día anterior al pago- y la demandada a los primeros la posesión del inmueble. Estimó parcialmente procedente la pretensión resarcitoria por privación del bien, condenando a la accionada al pago de la suma de \$ 37.000 en concepto de indemnización del valor locativo desde el 1 de junio de 2006 hasta septiembre de 2009 y la que se determinase en la etapa de ejecución de sentencia desde octubre de 2009 hasta la fecha de la restitución. Declaró compensadas las sumas referidas en los considerandos 2º) y 3º) y rechazó el planteo de pesificación solicitado por los accionantes (fs. 522/533 vta.).

III. Apelado dicho pronunciamiento por ambas partes, la Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Azul confirmó en lo principal la decisión, modificándola en lo que respecta a la fecha a partir de la cual debía computarse el pago de los cánones locativos y al pedido de pesificación de las sumas que debían ser restituidas a los compradores, ordenando la conversión a pesos del monto originalmente pactado en dólares estadounidenses (fs. 597/612 vta.).

Señaló la alzada que la propia accionada en su contestación de demanda reconoció que a raíz de los incumplimientos incurridos por su parte el "Bank Boston" promovió un juicio de ejecución hipotecaria contra los vendedores que tramitó ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 63, Secretaría N° 93 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en virtud del cual los actores debieron saldar la deuda en cuestión (fs. 604 vta.). Puso de relieve el tribunal que el sólo hecho de haber abonado la compradora parte sustancial del precio no obstaba al ejercicio del pacto comisorio si no mediaba abuso de derecho y que determinar cuándo ese ejercicio era o no abusivo dependía de las circunstancias propias de cada caso, sin que correspondiera ceñirse a un criterio puramente matemático (fs. 606 vta.).

En este sendero de ideas, destacó que no era razonable atenerse exclusivamente a la proporción del precio pagado sin computar el tiempo transcurrido de pasividad del deudor, en virtud de lo cual consideró que teniendo en cuenta que la posesión había sido otorgada el 29 de octubre de 1999 y la demandada dejó de abonar las cuotas del crédito hipotecario en julio de 2001, tal incumplimiento se prolongó en el tiempo -no obstante la intimación cursada mediante cartas documento 720136945 y 720106937 en marzo de 2006- circunstancia que viabilizaba la aplicación del pacto comisorio (arts. 1071, 1198 y 1204, C.C.; fs. 607 vta./608vta.). Ya en la determinación de los efectos restitutorios e indemnizatorios de la resolución contractual resuelta, la Cámara sostuvo que resultaba procedente la reparación de los daños y

perjuicios ocasionados consistentes en la privación de uso y goce de la propiedad, fijando su importe de acuerdo al valor locativo del inmueble y computando el dies a quo de dicho rubro a partir del 7 de abril de 2006, esto es, una vez vencido el plazo de 15 días otorgado por los vendedores para el cumplimiento de su obligación, de acuerdo con las misivas cursadas (fs. 609/610). En otro orden, postuló que habida cuenta de que las leyes de emergencia económica debían ser aplicadas a todas las obligaciones existentes al momento de su sanción, el monto adeudado debía convertirse a razón de U\$S 1 = \$ 1, más el 50% de la brecha existente entre el peso y la cotización de la referida divisa extranjera en el mercado libre de cambio tipo vendedor del día del pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización (C.E.R.) previsto en el plexo normativo de emergencia arrojase un resultado superior, en cuyo caso éste sería de aplicación (conf. C.S.J.N. in re "Longobardi", sent. del 18-XII-2007; fs. 610/vta.). Por fin y con relación al reclamo del daño moral, ponderó el tribunal -tras advertir que el art. 522 del Código Civil expresamente contemplaba la reparación del daño moral como consecuencia del incumplimiento contractual, según "las circunstancias del caso"- que el actor había sido incluido en el VERAZ, con el consiguiente perjuicio y descrédito para el ejercicio de su profesión, habiendo sido sumado a la base de morosos con que cuenta el Banco Central, lo cual permitía colegir que había sufrido una alteración espiritual, también trasladada al ámbito familiar, por lo que encontró justo resarcir dicho rubro con la suma de \$ 10.000 (fs. 611/vta.).

IV. Frente a este modo de decidir se alza la accionada Estela Beatriz Morán mediante el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el cual denuncia la errónea aplicación y violación de los arts. 3, 19, 504, 505, 524, 526, 553/557, 652, 653, 657, 767, 769, 771, 1071, 1078, 1197, 1198, 1203, 1204, 1277 y 1374 del Código Civil y 34 incs. 4 y 5, 163 inc. 5, 164, 384 y 385 del Código Procesal Civil y Comercial. Hace reserva del caso federal (fs. 616/651). A fs. 653 interpone recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley Claudio Stacul, adhiriendo íntegramente a los términos de la pieza recursiva aludida ut supra, motivo por el cual resulta adecuado abordar su tratamiento de manera conjunta.

En primer lugar y con carácter de "agravio general", aducen los impugnantes que la Cámara no obstante haber referenciado a "modo de resumen" 14 cuestionamientos vertidos por los demandados en el escrito de expresión de agravios -los cuales no abarcaron la totalidad de las quejas oportunamente expuestas al apelar- omitió luego tratar cada uno de ellos, vulnerando así los principios de igualdad ante la ley, del debido proceso y la defensa en juicio (fs. 622/623 vta.). A continuación sostienen que la alzada ha valorado arbitrariamente la prueba documental incorporada a la causa -en particular, el boleto de compraventa obrante a fs. 48/49- pues no ha encuadrado el reclamo dentro del marco contractual objeto del conflicto, efectuando una errónea interpretación del ejercicio del pacto comisorio previsto en la cláusula quinta del negocio celebrado por las partes (fs. 624/633 vta.). En dicho contexto advierten que la facultad comisorial sólo pudo haber sido ejercida durante un lapso concreto: el que nació en el momento de la suscripción del instrumento privado y culminó con la entrega de la posesión del inmueble y la percepción de la suma de U\$S 41.000. Luego -señalan- perdió virtualidad pues no quedaron obligaciones recíprocas de igual entidad jurídica entre la parte vendedora y la compradora, restando sólo en cabeza de Stacul la obligación de abonar las cuotas del saldo de la deuda hipotecaria (fs. 628/632). Puntualmente denuncian -haciendo hincapié en los principios generales que regulan los contratos, a saber, la buena fe, la equidad, la seguridad jurídica y la autonomía de la voluntad, etc.-, que se ha ejercido abusivamente el pacto comisorio y que todo el reclamo de la actora se halla cubierto por un manto de mala fe (fs. 634/645). En otro orden, destacan que el resarcimiento de los daños y perjuicios fundado en "una ocupación indebida del inmueble por parte de la compradora" resulta un grosero error de interpretación toda vez que dicha parte nunca ocupó el inmueble en forma ilegítima sino en su carácter de propietaria. Asimismo y sin perjuicio de solicitar el rechazo de todo pago en dicho concepto, peticionan -en subsidio- que de hacerse lugar al referido rubro se compense tal importe con las sumas oportunamente abonadas a los vendedores (fs. 645/648).

Esgrimen que resulta improcedente el acogimiento del daño moral, habida cuenta de que los problemas de índole laboral y financiera que manifestaron los actores haber sufrido a raíz del incumplimiento de las prestaciones a cargo de la compradora no han sido debidamente acreditados en la especie (fs. 649/650 vta.). Por último, cuestionan la aplicación al caso de las leyes de emergencia económica, solicitando la deducción en la cantidad de dólares estadounidenses entregados en su oportunidad (fs. 650/651).

V. Los recursos no prosperan.

a. De manera liminar, en lo que respecta a las supuestas omisiones que los recurrentes le endilgan a la Cámara por la falta de pronunciamiento sobre "la totalidad de los agravios oportunamente expuestos al apelar la sentencia de grado" (fs. 623 vta.), es preciso recordar que las cuestiones preteridas son objeto del recurso extraordinario de nulidad y no del de inaplicabilidad de ley (art. 168, Const. prov.), lo que implica la desestimación del embate en tal parcela (conf. C. 117.714, sent. del 6-VIII-2014; C. 117.387, sent. del 13-V-2015; etc.). Ello así sin dejar de mencionar que aquellas cuestiones que se dicen preteridas no han sido debidamente individualizadas por los quejosos como así tampoco han demostrado de qué manera el fallo colisiona con las presuntas garantías y derechos constitucionales que denuncian conculcados, tarea específica a cargo del recurrente que no puede ser suplida por la Corte (conf. C. 107.625, sent. del 12-IX-2012; C. 119.319, sent. del 11-II-2016; entre muchas).

b. Ahora bien, en lo que atañe al eje medular de la decisión vinculado al acogimiento de la resolución contractual, aducen los impugnantes que la sentencia resulta arbitraria toda vez que ha interpretado erróneamente los términos del contrato,

ejerciendo los vendedores abusivamente dicha facultad rescisoria (fs. 624/634). Sobre el punto es preciso recordar que encasillar la interpretación del alcance de un contrato como una cuestión de hecho es válido cuando lo controvertido son las circunstancias o elementos que rodean al negocio. Pero si lo que se debate, partiendo de una plataforma fáctica indiscutida, es la inteligencia misma del sentido negocial, lo que supone necesariamente subsumir los hechos en la norma jurídica pertinente, la cuestión es de derecho y por ende, se encuentra sometida al control de esta Suprema Corte (conf. -mi voto- Ac. 75.787, sent. del 27-II-2002; C. 99.518, sent. del 3-VI-2009; C. 109.540, sent. del 9-III-2016; entre muchas). Pues bien, en la especie la directriz indicada resulta plenamente aplicable por cuanto lo que corresponde dilucidar en esta instancia extraordinaria es la hermenéutica que debe darse a las cláusulas segunda y quinta del contrato de compraventa ante el incumplimiento del saldo de precio de la operación. i. El a quo dirimió la controversia, luego del análisis del cuerpo probatorio reunido y de la conducta asumida por los contratantes, en sentido concordante con lo decidido en la instancia originaria, y comenzó por señalar que las partes eran contestes en la existencia de un boleto de compraventa suscripto por Eduardo Francisco Misuraca y Mónica Susana Michetti (vendedores) y Estela Beatriz Moran (adquirente), cuyo objeto consistía en un bien inmueble ubicado en la localidad de Tandil (fs. 603). Seguidamente destacó que el precio de la operación se convino -de acuerdo a lo establecido en la cláusula segunda del boleto- en la suma de U\$S 110.000, habiendo sido abonados U\$S 4.000 en el acto de suscripción del instrumento privado "a cuenta de precio y como principio de ejecución"; que en relación al saldo del precio las partes acordaron que la suma de U\$S 44.100 sería abonada por Estela Beatriz Moran a la toma de la posesión del inmueble -de los cuales fueron abonados U\$S 42.986- y el saldo restante sería asumido por Claudio Stacul, quien a partir de la toma de posesión abonaría el pago de las cuotas que en lo sucesivo vencieran respecto de una operación de crédito con garantía hipotecaria constituida por los vendedores en el "Bank Boston (Sucursal Tandil)" sobre el inmueble objeto de la operación y en virtud de la cual los vendedores manifestaron adeudar la suma de U\$S 61.900 (fs. 603 vta.). Sobre tales premisas precisó que -en el caso- la forma de pago del precio había asumido características particulares por cuanto una parte (hasta la toma de posesión) debía ser abonada por la señora Morán (la compradora) y la otra, destinada al pago del crédito hipotecario, debía ser solventada por el señor Stacul, esposo de la adquirente. Sin embargo, puntualizó a continuación, ello no significaba en modo alguno que la compradora no debiera hacerse cargo de la totalidad del precio pactado, dentro del cual se encontraba el abono de las referidas cuotas del crédito bancario, máxime cuando había sido estipulado en el contrato que la escritura traslativa de dominio se otorgaría conjuntamente con la del levantamiento de la hipoteca (v. cláusula quinta del contrato de compraventa; fs. 604). ii. La disímil óptica de los recurrentes respecto de este pilar central de la discusión se asienta en aseveraciones que se apartan del núcleo argumentativo consagrado en el decisorio en crisis. Los quejosos, para replicar lo expuesto, sostienen que un análisis detenido de la cláusula quinta del boleto de compraventa (pacto comisorio), dentro del contexto del negocio jurídico celebrado por las partes, da cuenta de las obligaciones relevantes pactadas, a saber: "-Parte actora: Los vendedores, matrimonio Misuraca/Michetti, asumieron: i) suscribir el boleto; ii) recibir la cantidad de u\$s 4.000 a ?cuenta de precio ...'; iii) recibir u\$s 44.100,00, y entregar la posesión; iv) suscribir la escritura traslativa de dominio una vez que se cancelara el saldo de la deuda hipotecaria. -Parte demandada: La compradora, Sra. Morán, asumió: i) suscribir el boleto; ii) entregar la cantidad de u\$s 4.000 a ?cuenta de precio ...'; iii) abonar contra la entrega de la posesión la suma de u\$s 44.100,00; iv) suscribir la escritura traslativa de dominio oportunamente, al cancelarse el saldo de la deuda hipotecaria. -Tercero obligado: El señor Claudio Stacul: i) abonar las cuotas del saldo de deuda hipotecaria, conforme acuerdo de las partes compradora y vendedora. Dicha obligación debía hacerla efectiva a partir de la entrega de la posesión de la compradora" (fs. 627). En virtud de lo expuesto, aseveran que el acto jurídico de la compraventa constaba de 2 etapas: a) Primera etapa: i) suscripción del boleto; ii) entrega de U\$S 4.000; iii) entrega y/o toma de posesión y iv) pago de U\$S 44.100; b) Segunda etapa: i) pago por parte de un tercero de las cuotas hipotecarias y ii) suscripción de la escritura traslativa de dominio una vez cancelado el saldo de deuda hipotecaria (fs. 627 vta.) En dicho marco concluyen que habiendo la compradora recibido la posesión del inmueble y abonado la suma de u\$s 41.000,00, el pacto comisorio fue ejercido abusivamente, toda vez que la compradora había cumplido con la prestación a su cargo, quedando únicamente en cabeza de Stacul la obligación de abonar las cuotas del saldo de la deuda hipotecaria (fs. 627 vta./629). iii. Pues bien la Cámara, con elocuencia, utiliza sólidas argumentaciones en la materia que no logran ser conmovidas por el embate de los quejosos, cuya principal alegación se esbozara supra. En efecto, en este tópico el tribunal a quo enfatizó que "el incumplimiento de la demandada priv[ó] sustancialmente a la parte perjudicada de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato, y por otra parte el cumplimiento estricto de la obligación de pago del crédito hipotecario era esencial dentro del mismo..." (fs. 608). A la par ponderó que si bien las partes habían estipulado un pacto comisorio en la aludida cláusula quinta, lo cierto era que los actores recurrieron al mecanismo resolutorio previsto en el art. 1204, párrafo segundo del Código Civil, lo que implicó la previa intimación a la demandada por el plazo de 15 días -con la ventaja que ello importa para el deudor- sin haber recibido respuesta alguna (fs. 608 vta.). En atención a dicha plataforma fáctica y teniendo en cuenta que los contratos deben celebrarse y ejecutarse de buena fe,

obrando las partes con cuidado y previsión (art. 1198, C.C.) juzgó que el incumplimiento de la compradora fue de entidad suficiente -no sólo por el aspecto económico sino también por el tiempo transcurrido desde la firma del contrato- para viabilizar la resolución contractual; resultando inadmisibles las posiciones sustentadas por la demandada quien pretendía desentenderse de la obligación principal a su cargo y con ello imposibilitar el tantas veces referido pacto comisorio (fs. 608 vta./609). Esta Corte se ha pronunciado en el tema señalando que la regla moral que impone la buena fe en la celebración, interpretación y ejecución de los contratos (art. 1198, C.C.) es un principio que integra el orden público porque tiende a obtener o a mantener las condiciones de sustentación que se reputan indispensables para que el contrato funcione ordenadamente como instrumento de justicia (conf. C. 99.518, sent. del 3-VI-2009; C. 108.666, sent. del 2-XI-2011; entre otras). Pues bien la doctrina aludida mereció adecuada recepción por la alzada.

Por otra parte y para despejar toda incertidumbre que pudiera haber acerca del alcance de la obligación asumida por la señora Morán basta con señalar que del propio texto del contrato emerge con meridiana claridad que "... la compradora y/o quien en definitiva resulte adjudicatario definitivo del inmueble, se compromete a gestionar a su nombre la transferencia de la operación crediticia referida en el párrafo anterior a fin de liberar a los vendedores en un plazo que no deberá superar los seis meses a partir de la firma del presente boleto de compraventa" (v. cláusula segunda; fs. 48), de manera tal que no puede sino concluirse que dicha deuda recaía indiscutiblemente en cabeza de la adquirente, sin perjuicio de lo que se hubiera estipulado con relación al tercero Stacul. c) El agravio relativo a la improcedencia del resarcimiento de los daños y perjuicios derivados de la resolución contractual, tampoco resulta atendible (fs. 645/648). De un lado, afirman que la decisión de la alzada en cuanto se funda en "una ocupación indebida del inmueble por parte de la compradora" resulta un grosero error de interpretación toda vez que dicha parte nunca ocupó el inmueble en forma ilegítima sino en su carácter de propietaria. Sin embargo, la queja esbozada por los recurrentes no traduce sino una mera discrepancia con el sentenciante en cuanto tuvo por acreditada la ocupación ilegítima de la compradora ante la falta de pago del saldo del precio de la operación, concluyendo el a quo que habiéndose intimado al cumplimiento de dicha obligación y encontrándose cumplido el plazo previsto el día 7 de abril de 2006, a partir de aquel momento debían ser abonados los respectivos cánones con más los intereses (fs. 610). Al respecto, los quejosos se limitan a afirmar que "la compradora luego de abonar el importe al que se obligó contra la recepción de la posesión, nada les debía a los vendedores", insistiendo en que sólo quedaba pendiente la deuda a cargo de Stacul (fs. 646), desentendiéndose de las razones brindadas por el juzgador, lo cual torna insuficiente la crítica así postulada. En efecto, tiene dicho esta Corte que debe rechazarse el recurso en que el cuestionamiento ensayado por el recurrente se desentiende del fundamento de la sentencia, dejando sin controvertir las premisas que resultan basales en el fallo impugnado. La réplica concreta, directa y eficaz de los fundamentos esenciales del fallo es un requisito de ineludible cumplimiento para el impugnante en vía extraordinaria, por tanto la insuficiencia recursiva que deja incólume la decisión por falta de cuestionamiento idóneo de los conceptos sobre los que la misma se asienta sella adversamente la suerte de los agravios planteados en tales términos (conf. doct. causas C. 107.000, sent. del 7-V-2014; C. 116.903, sent. del 15-VII-2015; etc.). d) En lo atinente a la compensación solicitada en subsidio (fs. 648), advierto que deviene innecesario su tratamiento habida cuenta de que tal cuestión ha sido debidamente atendida por el magistrado de la instancia de origen en cuanto declaró "la compensación de las sumas referidas en los considerandos 2º y 3º", esto es, del dinero que deben restituir los actores y el monto debido por los demandados en concepto de canon locativo, "hasta la suma que corresponda"; arribando tal parcela de la decisión firme a esta instancia extraordinaria (v. consid. 5º, fs. 533). e) Con relación al resarcimiento del daño moral, cabe recordar que esta Suprema Corte ha manifestado que la determinación de las sumas indemnizatorias en dicho concepto no está sujeta a reglas fijas. Su reconocimiento y cuantía depende -en principio- del arbitrio judicial, para lo cual basta la certeza de que ha existido, sin que sea necesaria otra precisión (conf. C. 98.401, sent. del 22-VI-2011; C. 101.573, sent. del 17-VIII-2011; etc.). En este orden de ideas, se puede aseverar que los recurrentes, al plantear sus agravios (v. fs. 648/650 vta.), sólo exhiben su punto de vista personal discrepante con lo resuelto por el a quo, lo cual resulta insuficiente -como es sabido- para lograr la revisión del pronunciamiento, al que arribó el tribunal a la vista de los elementos probatorios, fundando su cuantificación sobradamente teniendo en cuenta la profesión del actor -contador público nacional; v. oficio fs. 217 y la comunicación a la central de deudores del BCRA; v. oficio fs. 277 (v. fs. 610 vta./611 vta.)-, motivo por el cual corresponde rechazar asimismo esta parcela del intento revisor (conf. art. 279, C.P.C.C.). f) Por último, en lo que respecta a la crítica vinculada con la pesificación de las sumas originariamente percibidas en dólares estadounidenses, resta señalar que la solución propiciada por la alzada recoge la doctrina emanada de esta Corte en la causa "Quiroga, Julio Ismael y otro contra Arias, Mario Osvaldo y otros. Ejecución hipotecaria" (C. 89.562, sent. del 29-XII-2008), entre muchas otras, siguiendo los lineamientos vertidos por la Corte Suprema de Justicia de la Nación in re "Longobardi, Irene Gwendoline y otros c/ Instituto de Educación Integral San Patricio S.R.L" (C. S.J.N., sent. del 18-XII-2007), en supuestos análogos al presente, razón que conduce necesariamente a la desestimación de este tramo del recurso. VI. En consecuencia, no habiéndose configurado las infracciones normativas denunciadas, corresponde rechazar los recursos extraordinarios en tratamiento, con costas a los recurrentes vencidos (arts. 68 y 289,

C.P.C.C.). Voto por la negativa. A la cuestión planteada, la señora jueza doctora Kogan dijo: Adhiero a la solución propuesta por el doctor de Lazzari, pues entiendo que los recursos extraordinarios de inaplicabilidad de ley interpuestos por las demandadas resultan insuficientemente fundados, toda vez que los impugnantes se desentienden del fundamento en que se basa la sentencia que ataca, limitándose a exteriorizar su propia opinión, enarbolando sus discursos en desconocimiento del razonamiento del fallo, apartándose de la carga de acreditar los extremos de las pretensiones ensayadas y de sus bases esenciales, surgidas de los elementos habidos en la causa, parcializando así su ataque (art. 279, C.P.C.C.; conf. mi voto en C. 117.441, "Estoroni, Gabriel c/ Finger, Margarita s/ Resolución de contrato. Incidente de inexistencia de actos jurídicos", resol. del 14-VIII-2013, entre muchos otros). Así lo voto. A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Hitters dijo: Las impugnaciones no prosperan. Para fundar esa respuesta, salvo en lo que tiene que ver con la crítica dirigida a la cuestión central de la resolución contractual, adhiero enteramente a las consideraciones expuestas por el colega de primer voto. La desestimación de los embates direccionados a la decisión que confirmó que el contrato de compraventa debe tenerse por resuelto, encuentra en mi parecer justificación bastante en la circunstancia, también puesta de manifiesto por el doctor de Lazzari en la explicación que comparto, de que la queja en definitiva se aparte del núcleo argumentativo consagrado en el decisorio en crisis o, como en igual sentido lo pone de resalto la doctora Kogan, se desentiende del fundamento que lo sustenta, incumpliendo así la exigencia impuesta en el art. 279 del Código Procesal Civil y Comercial. Por lo expuesto los recursos de inaplicabilidad de ley deducidos deben rechazarse, con costas (art. 289 in fine, C.P.C.C.). Voto por la negativa. El señor Juez doctor Negri, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Hitters, votó también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se rechazan los recursos extraordinarios de inaplicabilidad de ley interpuestos; con costas (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). El depósito de \$ 39.500 y \$ 75.000, efectuados a fs. 659 y 671, quedan perdidos (art. 294, C.P.C.C.). El tribunal a quo deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por los arts. 6 y 7 de la Resolución 425/2002 (texto resol. 870/2002). Notifíquese y devuélvase.

026859E